

Fisksätra entré

Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109–118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) antog start-PM den 24 oktober 2017. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015. Detaljplanen var på samråd under tiden 22 januari till 5 april 2018.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive bilagor
 - *Bilaga 1: Fastighetskonsekvensbeskrivning*
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram (Mandaworks, februari 2018, reviderat maj 2019)

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Detaljplaneprogram Fisksätra (Nacka kommun, april 2013)
- Kulturmiljövärden i Fisksätra – Identifiering av miljövärden av kulturhistoriskt intresse för planläggning (Nacka kommun, januari 2012)
- Miljöredovisning (Nacka kommun, januari 2018, reviderad maj 2019)
- Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, augusti 2017, rev. april 2019)
- Panncentralen i Fisksätra – externbullerutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, december 2017)
- Dagvattenutredning för Fisksätravägen (Geosigma, april 2019)
- Dagvatten för Fisksätra entré, kvartersmark (Geosigma, mars 2019)
- Riskutredning (ÅF-Infrastructure AB, september 2017)
- Trafikutredning (Ramböll, februari 2019)
- Parkeringsutredning (Ramböll, februari 2019)
- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning (Geosigma, mars 2019)
- Geoteknisk undersökning (Geosigma, september 2017, reviderad februari 2019)
- Solstudier (Mandaworks, december 2017, reviderade april 2019)
- Vindstudie (White, april 2019)
- Fisksätra, PM kulturmiljö i samband med detaljplanearbete Fisksätra entré (Tyréns, april 2019)

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 5
3. Planförslaget	s. 15
4. Konsekvenser av planen	s. 36
5. Så genomförs planen	s. 41
6. Medverkande i planarbetet	s. 49

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet för Fisksätra entré avgränsas i norr av Saltsjöbanan, i söder av Fisksätra allé, i öster av Fisksätra värmecentral samt i väster av Fisksätravägen. Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun och består idag framför allt av markparkering, Fisksätravägen, Fisksätra centrum, flerbostadshus, bostadsgårdar samt parkområden. Övergripande strategier och mål för utvecklingen av Fisksätra som anges i planprogrammet från 2013 följs i planförslaget.

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvartererna möjliggörs även för förskola med sex avdelningar samt ett vårdboende med cirka 70 lägenheter. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamheten. Även i kvarteret direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bostenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 lägenheter utöver äldreboendet. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 3000 kvadratmeter lokaler.

Fisksätravägen avses byggas om till en mer levande lokalgata med en gång- och cykelbana, kantstensparkering samt trädplantering. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksätra station.

I två av bostadskvartererna föreslås parkeringsgarage under de nya bostadsgårdarna, vilket gör att dessa hamnar i samma nivå som befintliga gårdar. Ny bebyggelse placeras så att ett gårdsrum kan bildas som är gemensam med befintlig bebyggelse. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i befintliga parkeringsgarage där det idag finns ett överskott av platser. På de befintliga gårdarna ges möjlighet till komplementbyggnader.

Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksätravägen. Variation i höjd samt variation i takutformning tillskapar en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. En viss samhörighet med den befintliga bebyggelsen erhålls dels genom val av fasadmaterial och fasadkulörer, dels genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras. Husen föreslås uppföras i fyra till sex våningar, förutom vid centrum där ett punkthus i 13 våningar föreslås.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens gestaltning med utformningsbestämmelser samt med sidhänvisning på plankartan till planbeskrivningen. Förslagen till utformning är hämtade från gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet är en bilaga till både planbeskrivning och exploateringsavtal. Exploateringsavtalet anger att byggnader och anläggningar i huvudsak ska utformas enligt gestaltningsprogrammet om inte ska vite utgå.

Befintliga byggnader har i planen planbestämmelser som motsvarar planbestämmelserna i nu gällande planer. Utöver dessa har byggnaderna fått varsamhetsbestämmelser som syftar till att säkerställa att de kulturhistoriska värdena inte förminskas vid eventuell ombyggnad.

Gående rör sig idag huvudsakligen längs den så kallade rampen, direkt norr om befintlig bebyggelse, som ligger upphöjd från parkeringen. Gena kopplingar saknas mellan centrum och stationsområdet. Likaså utgör Fisksätravägen och Saltsjöbanan idag en barriär mellan befintlig bebyggelse på den södra sidan, och skola, idrott och rekreation på den norra sidan.

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig från den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, till den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med idag. Ramp med vilplan, som del i ett allmänt stråk, kommer att gå från den övre nivån (i nivå med Fisksätra torg) ner till marknivån där den nya bebyggelsen föreslås. Fisksätravägen kommer att gestaltas som en levande lokalgata, som är smalare än idag och har trottoarer, cykelbana samt övergångsställen mot stationen, vilket förbättrar möjligheten att korsa Fisksätravägen.

Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp ska läggas om inom allmän platsmark och kvartermark. Omläggning av kommunala ledningar, liksom ledningar med annan ägare, bekostas av exploitören. Befintliga transformatorstationer med ledningar ska flyttas till nytt läge norr om Fisksätravägen. Ytterligare en transformatorstation tillkommer vid centrumparkeringen. Omläggningen av ledningarna samt kostnaderna för flytten av transformatorstationerna och nödvändig fastighetsbildning bekostas av exploitören.

Markbyten kommer ske mellan Nacka kommun och exploitören. Till handlingarna hör en fastighetskonsekvensbeskrivning, som beskriver vilka marköverföringar som föreslås. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning. Detta regleras i exploateringsavtalet och en överenskommelse om fastighetsreglering ska bifogas avtalet.

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

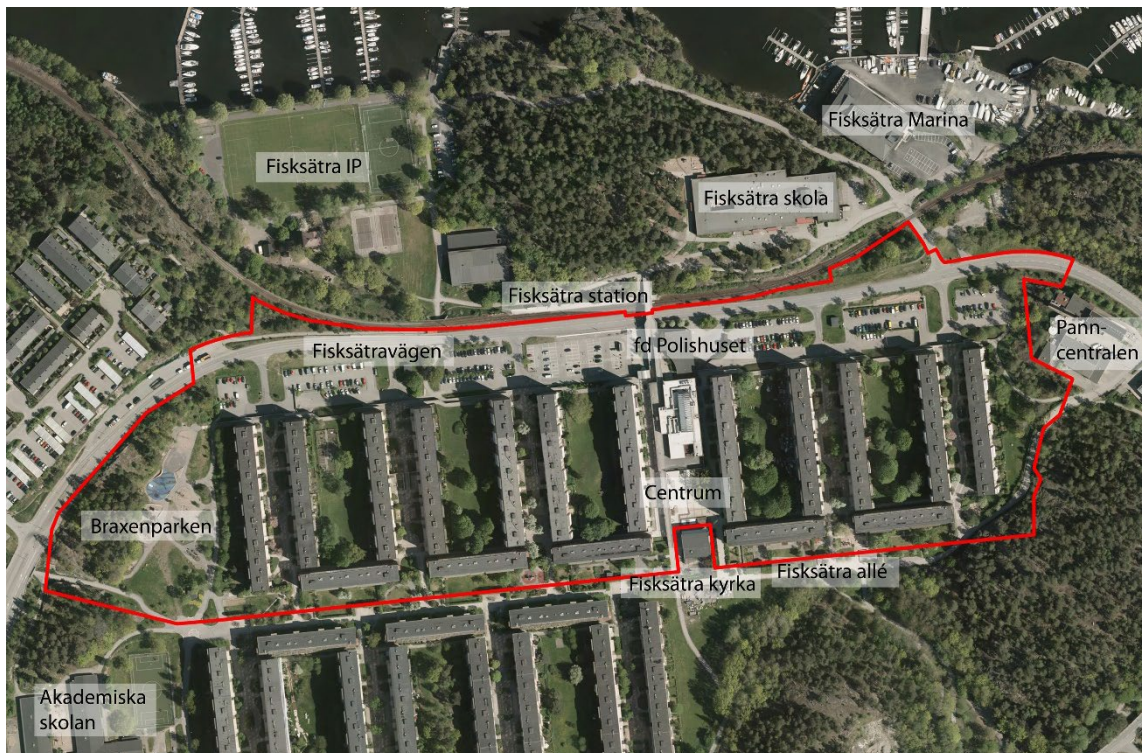
Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Energieffektivitet och sunt byggande

2. Förutsättningar

Planområdet - läge, areal & markägoförhållande

Planområdet, cirka 14,5 hektar, ligger i norra delen av Fisksätra och omfattar i huvudsak om-rådet mellan Fisksätra allé och Fisksätra station. De fastigheter som omfattas är Erstavik 26:28-30, 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118 som ägs av Stena Sessan Nacka AB; Erstavik 26:112, 26:114, 26:426, 26:428-429, 26:432-433 som ägs av Kommanditbolaget Josefina-Ib och Erstavik 26:430 som ägs av kommanditbolaget Josefina-Ev2. Fastigheterna Erstavik 26:1, Erstavik 26:116 och Erstavik 26:427 ägs av Nacka kommun.



Planområdets avgränsning visas som heldragen linje

Efter plansamrådet har planområdet utökats till att omfatta även befintlig bebyggelse samt allmänna ytor norr om Fisksätra allé. I samrådet ingick de befintliga gårdarna i planområdet. Efter samrådet framgick det att delar av de så kallade entrégatorna också behövde planläggas, eftersom verandor/balkonger som ligger i de nedersta våningsplanen är planstridiga. Mot bakgrund av detta gjordes bedömningen att det, framför allt ur tydlighetssynpunkt, var bäst att ta med även befintliga byggnader. Att ha äldre detaljplaner och nya detaljplaner

blandat innebär att det är svårtytt, och att fel kan göras. Planområdet omfattar nu hela Stadsplan 66 och hela Detaljplan 59, vilka släcks ut helt, samt hela Stadsplan 235 förutom panncentralen (se vidare under avsnittet Detaljplaner nedan). De planbestämmelser som finns i de äldre planerna har lagts in i den nya detaljplanen samt kompletterats med varsamhetsbestämmelser.

Översiktlig planering

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" från 2018 anges Fisksätra som ett lokalt centrum med medeltät stadsbebyggelse. I översiktsplanen understryks vikten av att utveckla de lokala centrumen för att stärka näringsliv och möjliggöra mötesplatser. Det är därför viktigt att i stadsplaneringen skapa goda förutsättningar så att handel och kulturell verksamhet fungerar väl. Planeringen bör därför öppna för fler bostäder runt de lokala centrumen. På det sättet skapas fler mötesplatser, mångfalden ökar och den långsiktiga hållbarheten stärks. I översiktsplanen anges för Fisksätra en möjlig förtätning om drygt 700 nya bostäder och 200 arbetsplatser till år 2030. Översiktsplanen poängterar även att det finns behov av kulturlokaler och att en utredning pågår för en ny multifunktionell hall med inriktning mot fri-idrott. Den multifunktionella hallen ingår inte i detaljplanen för Fisksätra Entré. I RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) 2050 anges området som primärt bebyggelseläge.

Fisksätradiologen

Under 2010 genomfördes den så kallade Fisksätradiologen. Dialogen resulterade i kunskap och idéer som utgör en tydlig bild på vad som behöver utvecklas i Fisksätra;

- Ta vara på och utveckla den mångfald som finns.
- Förstärk det som är bra (tät struktur, gröna dalen, idrottsplatsen, det marina livet, närheten mellan station och centrum).
- Trafiksepareringen är karaktäristisk för området men fungerar inte i alla lägen, kompletteringar behövs.
- Rusta upp närmiljöer och centrum.
- Tydligare stråk att röra sig via och fler målpunkter att orientera sig efter.
- Fler och mer inbjudande mötesplatser med liv och rörelse för fler målgrupper.
- Låt odling, plantering, konst och arkitektur i området utvecklas.
- Skapa inbjudande "entréer" inom och till området.
- Skapa trygghet, liv och rörelse i de centrala delarna utifrån ett "Fisksätraperspektiv".
- Fritidsaktiviteter är viktiga, ett breddat utbud behövs inte minst för att tillgodose fler åldrar.
- Se till att de boende och verkande är engagerade och vill ta del av områdets utveckling.

Detaljplaneprogram

I detaljplaneprogrammet för Fisksätra, antaget 13 maj 2013, anges för aktuellt planområde (parkeringen norr om flerbostadshuset) markanvändningen bostäder och verksamheter. Området bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse i 4 - 6 våningar och någon enstaka hög byggnad. Den nya bebyggelsen bör ha lokaler för verksamheter och gemensamhetslokaler i bottenvåningarna. Att bebygga befintlig parkering ger upphov till en trivsammare och tryggare offentlig miljö. Samtidigt behöver fasader med garageentréer och utfarter (den så kallade rampen) ses över ur ett tillgänglighets- och gestaltungs-perspektiv för att skapa kopplingar mellan befintliga och nya bostäder.

Det står i programmet att parkeringssituationen inte ska försämrats för befintlig bebyggelse, och att kommunens parkeringsstrategi ska följas. Tätheten på kvartersnivå bör inte överskrida tätheten i befintligt bestånd. Området mellan centrum och stationen kan enligt programmet omstruktureras för att få till bättre integration dem emellan. Ett trivsamt, flerkomplett torg mellan centrum och stationen, som löper ut över Fisksätravägen, kan ge Fisksätra en ny mötesplats och välkomnande entré och samtidigt koppla samman station och centrum.

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller *detaljplan 59* från 1991. Denna anger framför allt markanvändningen parkering, men även teknisk anläggning för de två idag befintliga elnätstationerna. Längs Fisksätravägen finns fyra ej utnyttjade byggrätter för kontor med parkering i markplanet. Även centrum och det före detta polishuset ingår i denna detaljplan.

För den del av Fisksätravägen som ligger längst i väster gäller *stadsplan 228* från 1971. För intilliggande del av Fisksätravägen gäller *stadsplan 66* från 1969. Även del Braxenparken samt de två befintliga bostadsgårdarna i väster, och del av den tredje, ingår i stadsplan 66. Resterande del av den tredje bostadsgården samt gårdarna öster om centrum ingår i *stadsplan 235 från 1972*. I den ingår även parkområdet direkt öster om befintlig parkering. För resterande del av Fisksätravägen gäller *stadsplan 229* från 1972.



Gällande detaljplaner samt planområdesgränsen som svart streckad linje.

Fisksätra station

Trafikförvaltningen (Region Stockholm) planerar att vid två stationer längs Saltsjöbanan bygga ut till dubbelspår (mötesstation) i syfte att kunna öka turtätheten. De lägen för vilka

planläggning pågår är Fisksätra och Tattby. Projekten för Fisksätra station samt för Fisksätra entré har samordnats vad gäller gränsdragningar och utformning av Fisksätravägen och gatans möte med stationsområdet. Vid Fisksätra station kommer en perrong att ligga söder om spåren, och en norr om spåren.

Detaljplanarbete för Fisksätra station har påbörjats, och detaljplanen var på samråd under våren 2015 (KFKS 2014/900-214). Trafikförvaltningen tar nu fram en järnvägsplan för stationen. Samråd för järnvägsplanen sker samtidigt som detaljplanen för Fisksätra entré är ute på granskning. Granskning för järnvägsplan och detaljplan för Fisksätra station beräknas att ske i början av 2020.

Intressen enligt 3 och 5 kap Miljöbalken

Saltsjöbanan utgör riksintresse enligt 3 kapitlet i Miljöbalken. Detaljplanen ligger i anslutning till Saltsjöbanan. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten, enligt 5 kapitlet i Miljöbalken, är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering ska hänsyn tas till dessa. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Miljökvalitetsnorm för luft klaras idag inom planområdet. Årsmedelvärdet för PM10 ligger inom intervallet 18-20 µg/m³, och dygnsmedelvärdet är 20-25 µg/m³ (gräns för normen är 50 µg/m³). Vad gäller miljökvalitetsnormen för NO₂ är årsmedelvärdet 10-15 µg/m³, och dygnsmedelvärdet 24-30 µg/m³ (gräns för normen är 60 µg/m³).

Recipienter för dagvatten och dagvattenhantering

Idag samlas dagvatten upp från alla parkeringsytor och takytor och leds direkt utan fördröjning och rening i slutna dagvattenledningar till Skurusundets kustsvattenförekomst (SE591800-1813660). Miljökvalitetsnormerna för Skurusundet är att år 2027 uppnå *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för PBDE och kvicksilver samt kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts.

Skurusundets ekologiska status har idag klassats som måttlig och de flesta ekologiska kvalitetsfaktorers status har klassningen måttlig status utom ljusförhållanden där klassningen är god status. Den kemiska statusen uppnår god kemisk ytvattenstatus, detta exklusivt överallt överskridande ämnen så som bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar som kommer från atmosfärisk deposition och har förhöjda halter över hela Sverige. Vattenförekomsten har även problem med förhöjda halter av fluoranten och med övergödning. Det är därför viktigt att minimera utsläpp av ämnen såsom PAH:er, fosfor och kväve.

Bostadsområdet Fisksätra

Fisksätra representerar den senare delen av den så kallade miljonprogramsbebyggelsen. Området ritades av arkitektfirman Forsman & Snellman på uppdrag av dåvarande kommunala bostadsbolaget Nackahem och stod färdigt 1974. Den högre, kring centrum koncentrerade

bebyggelsen med sina stadsliknande former gjorde det möjligt att uppföra låga hus på när-områdets höjder, Båthöjden, Fågelhöjden och Fiskarhöjden. Tanken var även att genom varierande boendeformer främja en demografisk spridning av de boende i området och samtidigt skapa möjlighet att byta boendeform efter behov och livsskede. Flerfamiljshusen i Fisksätra köptes 1996 av Stena Fastigheter.

Planområdet idag

De delar av planområdet som föreslås bebyggas utgörs idag till större delen av parkeringsytor med visst inslag av grönska. Två elnätstationer finns, vilka ligger öster respektive väster om centrum. Den befintliga bebyggelsens gårdar utgör relativt stora grönytor med inslag av större träd. Gårdarna är inte underbyggda. Den befintliga gård som ligger längst i väster består delvis av kolonilotter som nyttjas av de boende i de befintliga husen.



Planområdet väster om gångbron - befintlig bebyggelse, parkeringsytor, Fisksätravägen och Saltsjöbanan

Fisksätra centrum och det före detta polishuset ingår också i planområdet. Stations- och centrumområdet utgör en viktig plats i området. Det är den största målpunkten och mötesplatsen i området med många människor, som passerar varje dag. Gaturummet vid centrum och stationen är storskaligt, vilket, tillsammans med nivåskillnaderna mellan hus och parkering gör det svårt att orientera sig för den som anländer med bil eller tåg. Området kring centrum är idag i behov av upprustning för att göra det till en mer framträdande och attraktiv plats. Utvecklingen är nödvändig om centrum och stationsområdet ska kunna sammankopplas bättre och bli tryggare. Fisksätravägen och Saltsjöbanan utgör idag barriärer mellan bebyggelsen och skolan och rekreationsområdena i norr.

Även den befintliga bebyggelsen norr om Fisksätra allé samt Braxenparken och parkytor vid Fisksätra allé och öster om befintlig bebyggelse ingår i planområdet.

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsen i Fisksätra består av 28 flerbostadshus, varav 17 i den norra delen som ingår i planområdet. Garage är placerade i ett våningsplan under bebyggelsen och Fisksätra utgör ett av de första helt trafikseparerade områdena i landet. Byggnaderna är uppförda i nybrutalistisk stil där fasadmaterialet består av aluminiumkassetter, profilerad plåt och mangantegel. Färgsättningen går i olika jordfärger, bland annat olika nyanser av rött och

ockra. Området som helhet präglas av de nybrutalistiska fasaderna och en stadsmässighet som mjukas upp av de många träden och grönskan på gårdarna.



Befintlig bebyggelse och gårdsmiljö (foto: Mandaworks)

Huskropparna i Fisksätra har medvetet placerats med kortsidorna mot Lännerstasundet. Gavlarna har klätts med mörkbrunt tegel och saknar fönster, varför husen från farleden inte uppfattas som så stora och påtagliga. Den dova färgsättningen och flacka takprofilen bidrar till landskapsanpassningen.

Vid komplettering av bebyggelse på den norra parkeringen bör, enligt ”Identifiering av Kulturmiljövärden inför planläggning av södra och norra parkeringen” (Nacka kommun 2016) de kompakta gavlarna bevaras som tydliga utropstecken och bör inte byggas ihop med ny bebyggelse. Ett tydligt brott mot befintlig bebyggelse gällande avstånd och placering är önskvärt. Den tillkommande bebyggelsen bör inte skymma eller förta miljonprogrammets monumentalitet, och den ursprungliga stadsplanen, strukturen med lameller och ”hus i parkkaraktär” ska fortsättningsvis vara avläsbar. Den nya bebyggelsen bör, liksom den befintliga, placeras och gestaltas med ett medvetet förhållningssätt avseende närheten till Lännerstasundet. Mot sundet kan det vara lämpligt med en dämpad färgskala. Vid förnyelse av de befintliga gårdarna ska principen ”hus i grönska” beaktas. Gårdarnas öppna och gröna karaktär kan förstärkas.

På bostadsgården direkt väster om centrum står en större ek som utgör spår av ett äldre kulturlandskap, vilket även de ekar som står på Fisksätra torg gör. Den stora eken väster om centrum är ett så kallat jätteträd, utpekad av länsstyrelsen, med en omkrets på 3,5 meter (kulturspår 4,0, vitalitet 5,0). Det nord-sydliga stråket från Båthöjden via centrum och över Saltsjöbanan vidare mot Fisksätra holme utgör ett kulturhistoriskt intressant stråk.

Service och kultur

Fisksättras service är koncentrerad till Fisksätra centrum, ett mindre affärscentrum med bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, mataffär och restaurang. I anslutning till centrum, invid Fisksätra torg, ligger Fisksätra kyrka. Cirka 120 meter norr om planområdet ligger Fisksätra Marina med bland annat restaurang, museet HAMN och Leksaksmuseet.



Fisksätra centrum och Fisksätra kyrka (foto: Mandavorks)

Från planområdet är det gångavstånd till nuvarande Fisksätra skola, norr om Fisksätra station. Fisksätra skola kommer att stänga sommaren 2019, och ersättas med Viktor Rydberg som planerar att öppna hösten 2021. Fisksätra Folkets Hus inryms i avställda skollokaler. Strax sydväst om planområdet ligger Akademiska skolan som har undervisning från förskoleklass till årskurs nio. I Fisksätra finns idag sex förskolor (fyra kommunala, en fristående samt en öppen förskola) samt tre familjedaghem.

Kollektivtrafik

Norr om Fisksätra centrum finns en station för Saltsjöbanan som angör Slussen inom cirka 25 minuter (under ombyggnaden av Slussen är slutstationen Henriksdal med ersättningsbuss sista biten till Slussen). I högtrafik avgår Saltsjöbanan var tjugonde minut. Även buss 465 till Nacka strand (via Nacka Forum) trafikerar området med hållplats i centrum.

Friytor

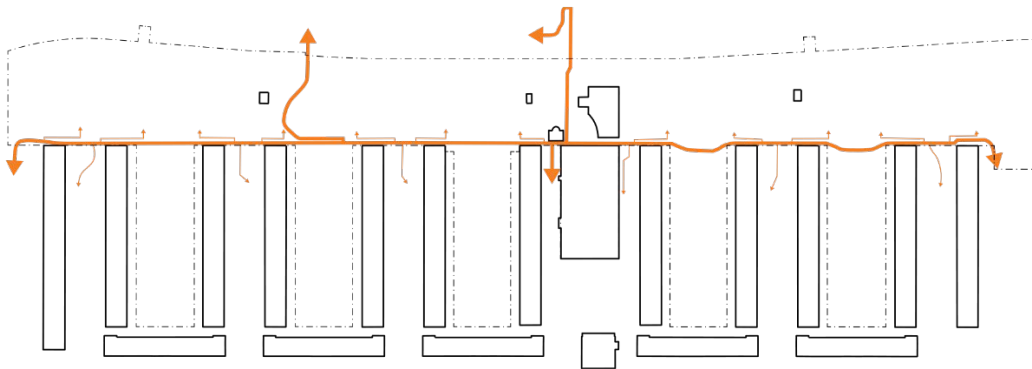
I den västra delen av planområdet ligger Braxenparken som inrymmer lekutrustningar av olika slag. Mellan de befintliga flerbostadshusen finns stora gårdar med möjlighet till lek och utevistelse. Norr om Saltsjöbanan ligger Fisksätra idrottsplats med bland annat fotbollsplaner. På Fisksätra holme cirka 250 meter norr om planområdet finns en badplats och möjligheter till rekreation.

Fisksätra ligger i anslutning till grönområden och vatten. Öster om Saltsjöbanan, ligger Skogsö naturreservat. Topografiska förhållanden och Saltsjöbanans spår gör att naturreservatet är något svårt att nå från Fisksätra. Det finns naturstigar i reservatet men dessa är inte naturligt kopplade till Fisksätra. Fisksätrabornas närmaste entré till reservatet är via Fisksätra marina där en gångväg har anlagts. I söder ligger Erstaviksområdet som är sammanlänkat med Skogsö naturreservat via grönområdet mellan Fågelhöjden och Igelbodaplatån. Erstaviksområdet nås via två gång- och cykelvägar i tunnlar under Saltsjöbadsleden.

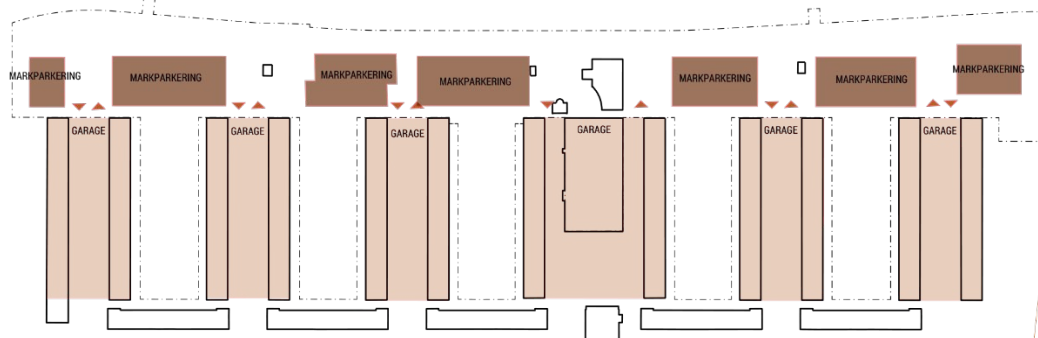
Gröna dalen, söder om planområdet, med sin varierad topografi och omväxlande vegetation är ett rekreationsområde med bland annat lekplats, konstgräsplan, hundrastgård samt koloniloter. Gröna dalen kopplar Fisksätra till Saltsjöbadens centrum via en gång- och cykelväg (samma sträckning som den tidigare landsvägen till Saltsjöbaden).

Gator, trafik och parkering

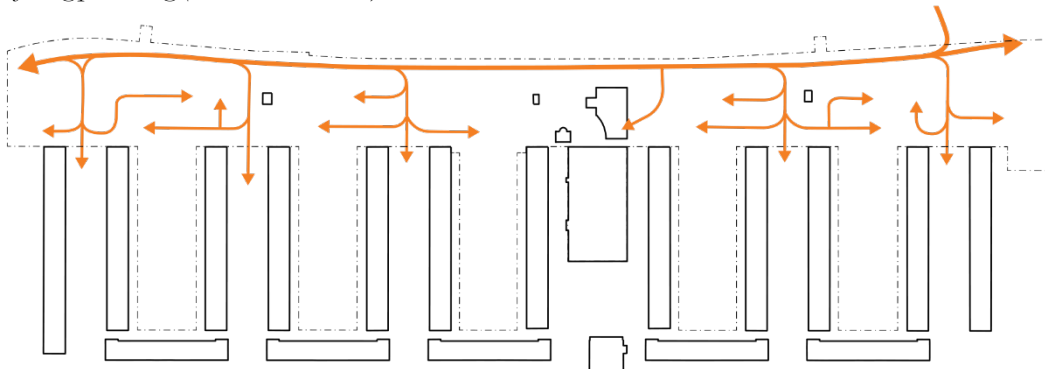
Trafiksystemet i Fisksätra som helhet genomsyras av en tydlig separering av olika trafikslag. Det ger hög trafiksäkerhet men ibland otydliga gångstråk som tar omvägar. Terrängen och trafiksepareringen bidrar till nivåskillnader. Det skapar lösningar i olika plan, som kan upplevas som otydliga och otrygga att röra sig i. Gående rör sig idag huvudsakligen längs den så kallade rampen, direkt norr om bebyggelsen, som ligger upphöjd från parkeringen. Gena kopplingar saknas mellan centrum och stationsområdet. Likaså utgör Fisksätravägen och Saltsjöbanan idag en barriär mellan befintlig bebyggelse på den södra sidan, och skola, idrott och rekreation på den norra sidan. Två passager finns idag – en gång- och cykeltunnel under Fisksätravägen och Saltsjöbanan i den västra delen samt en gångbro över dessa vid centrum. Fisksätravägen har idag inga trottoarer utan är, som namnet säger, en väg med en bredd på cirka åtta meter.



Befintliga huvudgångstråk – rampen norr om bebyggelsen samt de två passagera (bild: Mandaworks)



Befintlig parkering (bild: Mandaworks)



Befintliga tillfarter för biltrafik (bild: Mandaworks)

Parkeringsytorna på norra parkeringen är uppdelade på sju ytor inrymmande sammanlagt 294 parkeringsplatser. Platserna är till för dels de boende, dels för besökande till Fisksätra centrum. Fem infarter finns till norra parkeringen, där infarterna även utgör angöring till parkeringsgaragen under befintliga bostadshus. I parkeringsgaragen finns idag sammanlagt 936 platser varav cirka 190 är vakanta. Flera hyresgäster som har plats i parkeringsgaragen hyr idag flera idag platser, totalt handlar det om cirka 45 platser.

Öster om det före detta polishuset, direkt norr om centrum, finns idag utrymme för varu- och sophantering för Fisksätra centrum.



Gångrampen på den övre nivån – parkering och entréer till garage på den nedre nivån (foto: Mandaworks)

Teknisk försörjning

Längs med den så kallade rampen, direkt norr om befintlig bebyggelse, är ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten förlagda. En större huvudvattenledning viker av norrut, utmed gångtunneln under Fisksätravägen, och vidare under Lännerstasunden. Även andra ledningar passerar Fisksätravägen genom gångtunneln. Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten går även vidare söderut mot Fisksätra allé via bostadsgården direkt öster om centrum. El till området distribueras via två elnätstationer vilket innebär att ett stort antal ledningar finns under parkeringsytorna. Fjärrvärmeledningar finns dragna över befintlig parkering mot Fisksätraskolan. Fjärrvärmeförsörjning sker i övrigt via Fisksätra allé. Fiberkablar finns framdragna till befintlig bebyggelse. Hantering av hushållsavfall för befintlig bebyggelse sker idag med en sopsugsanläggning, mobil lösning, där sju upphämtningsställen finns placerade längs parkeringen.

Risk och säkerhet

Risikfaktorer som har identifierats i planområdets närhet är framför allt panncentralen med dess oljecisterner, samt till viss del tågtrafiken på Saltsjöbanan. Den riskutredning som tagits fram (ÅF-Infrastructure, 2017) för Saltsjöbanan, gäller för en närliggande detaljplan (Hamnvägen) som ligger norr om Fisksätravägen. Denna plan är under framtagande. Riskutredningens resultat bedöms kunna gälla även för hela den tillkommande bostadsbebyggelsen inom planområdet för Fisksätra entré. Vad gäller panncentralen har riskutredningen tittat på hur den påverkar kvarter H (se bild på sidan 15) inom denna detaljplan.

Panncentralens huvudsakliga riskkällor är lagring och hantering av bioolja. Det enda identifierade scenario som kan påverka personer inom närliggande områden är brand i biooljan. Sannolikheten för brand bedöms som låg eftersom bioolja har en relativt hög flampunkt och termisk tändpunkt, där ämnet själv måste vara uppvärmt för att kunna antändas. Konsekvensen vid en osannolik brand bedöms främst bli obehag kopplat till brandrökgaser. I händelse av brand i en oljecistern, vilket kan ge upphov till släckvatten, kan detta troligtvis rinna ned via berget mot befintlig parkeringsyta inom planområdet. Detta innebär framför allt en miljöpåverkan om släckvattnet når brunnar för dagvatten.

Riskerna som är sammankopplade med Saltsjöbanan är att tågen teoretiskt kan medverka till tågbrand, ursparning samt påkörning vid plankorsningen Saltsjöbanan/Hamnvägen.

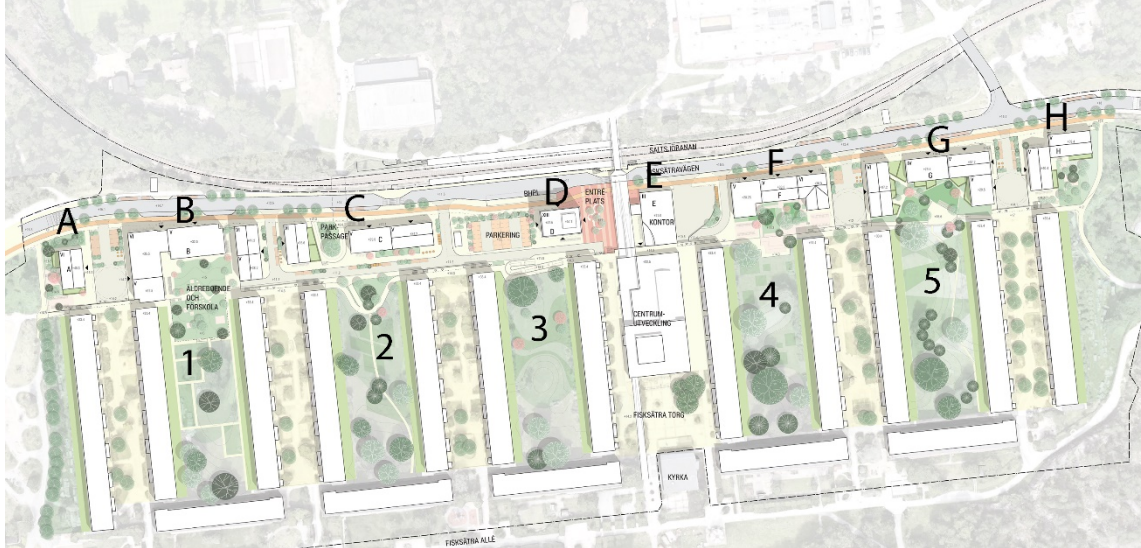
Geoteknik och markföroreningar

Marken inom den befintliga parkeringen, där ny bebyggelse föreslås, är relativt flack. De yttre kanterna, i öster och väster ligger på cirka +14 till +16 meter över nollplanet medan den centrala delen, vid centrum, ligger på cirka +11 meter över nollplanet. Enligt SGU:s jordartskarta (Sveriges Geologiska Undersökning) består planområdet i sin helhet av fyllnadsmassor. Den geotekniska utredningen (Geosigma 2019-02-15) visar att massorna består av 1 – 3 meter fyllning av grusig sand eller sprängsten. Under fyllnadsmassorna finns lerjord av olika slag. Lerans sammansättning varierar inom området; lerinblandad jord, lösare lerinblandad jord, siltig torrskorpelera och även till viss del lös lera. Mellan lerjorden och berg finns ett lager av friktionsjord, vars djup varierar från en halv meter till cirka fem meter. Bergytan inom planområdet är kuperad och djupet från markytan ner till berg varierar stort över området, från cirka 1 meter till cirka 6,5 meter.

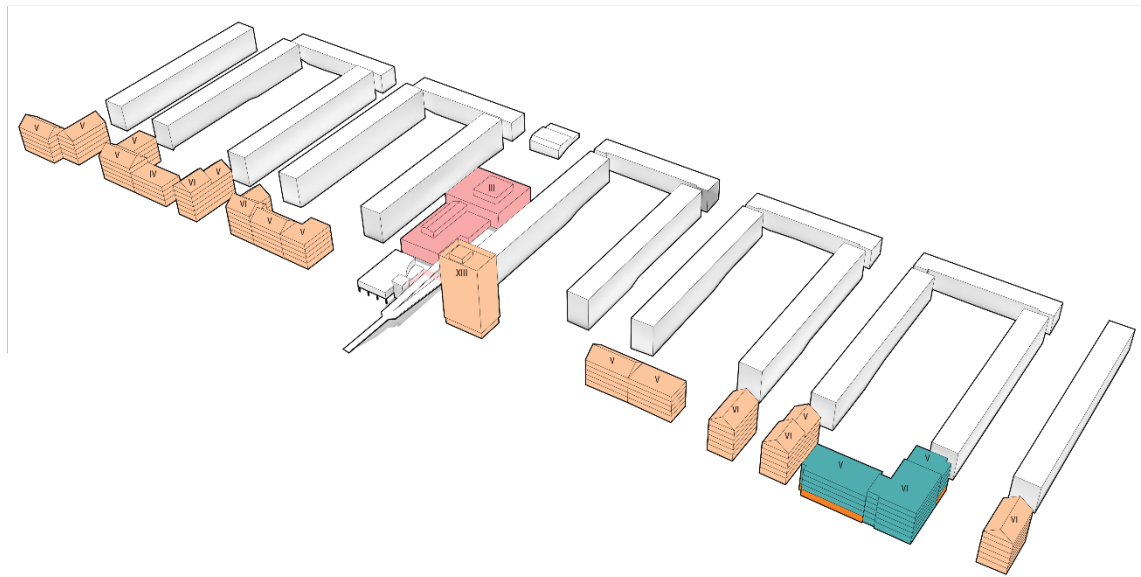
Enligt den miljötekniska mark- och grundvattenundersökningen (Geosigma 2019-03-20) bedöms området där ny bebyggelse föreslås vara måttligt påverkat av föroreningar. I fem av 17 analyserade jordprover har föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) uppmätts. Inga föroreningshalter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats. De påträffade föroreningarna utgörs av bly, kvicksilver, PAH och tyngre alifater. Det är framför allt i den centrala delen som föroreningar påträffats.

3. Planförslaget

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över förslaget. Bokstäverna är de olika kvarteren, och siffrorna de olika gårdarna som hänvisas till i texten. (Bild: Mandaworks)



Föreslagen ny bebyggelse – ljusbrunt är bostäder, grönt vårdboende, orange förskola och rött centrum. Våningsantal i romerska siffror. (Bild: Mandaworks)

Huvuddrag och markanvändning

Detaljplanen omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål (B på plankartan) inrymmande ca 375 lägenheter. I ett av kvarteren (kvarter B, se bild ovan) möjliggörs även för förskola med sex avdelningar samt ett äldreboende eller vårdboende med cirka 70 lägenheter (S₁B₁D₁K). Planbestämmelsen innefattar även möjligheten att anordna

kontor. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad för befintlig centrum- och kontorsverksamhet (CK). I den östra delen av kvarter B möjliggörs, utöver bostäder och förskola, för hotell (O). Syftet med detta är att kunna anordna ett mer tillfälligt boende för till exempel företag som blockförhyr lägenheter, ett slags lägenhetshotell. I punkthuset direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Det exakta antalet lägenheter inom den tillkommande bebyggelsen är beroende på vilka storlekar på lägenheter som blir aktuella i bygglovskedet. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 3000 kvadratmeter bruttoarea mot Fisksätra torg. I två av bostadskvarteren, B och G på bilden ovan, föreslås parkeringsgarage under bostadsgårdarna (P), vilket möjliggör att de nya gårdarna hamnar i samma nivå som de befintliga. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i de befintliga parkeringsgaragen där det idag finns ett överskott av platser. De befintliga gårdarna ingår i planområdet för att ge möjlighet till att uppföra mindre komplementbyggnader.

De befintliga bostadshusen norr om Fisksätra allé ingår i detaljplanen, dels för att tydliggöra sammanhanget mellan nytt och gammalt, dels för att släcka ut de äldre planerna från 1970-talet. Detta ger möjlighet till att ge bostadshusen varsamhetsbestämmelser som syftar till att bibehålla de karaktärsdrag som ger bebyggelsen dess kulturhistoriskt värde. Högsta tillåtna nockhöjd motsvarar dem som finns i planerna från 1970-talet, även om själva siffran är cirka en halv meter högre. Detta beror på att det höjdsystem, RH2000, som används idag skiljer sig cirka en halv meter mot det tidigare.

Bebyggelsen följer intentionerna i detaljplaneprogrammet för Fisksätra från 2013, med nya kvarter som sluter de befintliga bostadsgårdarna mot norr. Detaljplanen reglerar byggnaders höjd genom bestämmelse om högsta nockhöjd för de hus som ska ha sadeltak. Hus med platta tak regleras med högsta byggnadshöjd. Höjderna motsvarar ett våningsantal på mellan fyra till sex våningar, förutom i kvarter D där ett punkthus i 13 våningar möjliggörs. Kvarteren är slutna mot Fisksätravägen för att på så vis ge tysta och mer privata gårdar. Ett av kvarteren, kvarter C, är dock uppbrutet för att möjliggöra en ramp ner till gångtunneln under Fisksätravägen. Bostadshusen ska mot Fisksätravägen ha en förhöjd sockelvåning vilket ger en bättre boendemiljö i lägenheterna i bottenvåningen. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksätra station. Fisksätravägen föreslås omdanas till en levande lokalgata med trottoarer, cykelbana och trädplantering.

Övergripande gestaltning

Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksätravägen. Indragna fasadpartier i gatunivå och variation i höjd samt variation i takutformning tillskapar en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. För att ytterligare tillskapa variation ska fönstersättning och balkongplacering variera. Balkonger ska ha genomsiktliga räcken vilket ger bättre förutsättningar för ljusinsläpp i lägenheter och därmed en bättre boendemiljö.

En viss samhörighet med befintlig bebyggelse erhålls genom val av fasadmaterial och fasadkulörer, men även genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras. Byggnaderna föreslås uppföras i fyra till sex våningar med undantag för punkthuset i tretton våningar.

Gestaltungsprinciper

Ett gestaltungsprogram har tagits fram för den tillkommande bebyggelsen, och som utgör en separat handling. Nedanstående beskrivningar återfinns även i gestaltungsprogrammet. Den nya bebyggelsen ska tillföra material som samspelar med de befintliga. Den framtagna kulör- och materialpaletten passar väl ihop med, och lyfter fram, den befintliga bebyggelsen. Principen för materialval grundar sig i en idé om byggnadsvolymer med varierade fasader i olika kulörer och material, tillsammans med olika mönsterverkan (se exempelkvarteren nedan). Puts och inslag av skiffer föreslås som nya fasadmaterial i området samt plåt med stark mönsterverkan blir ett återkommande inslag. Den nya årsringen ska ges en egen tydlig karaktär som tydligt definierar den, och samtidigt lyfter fram och stärker den befintliga. Plåten binder samman Fisksätra och skiffret plockar det naturligt vackra som finns i närområdet genom natur och skärgård.

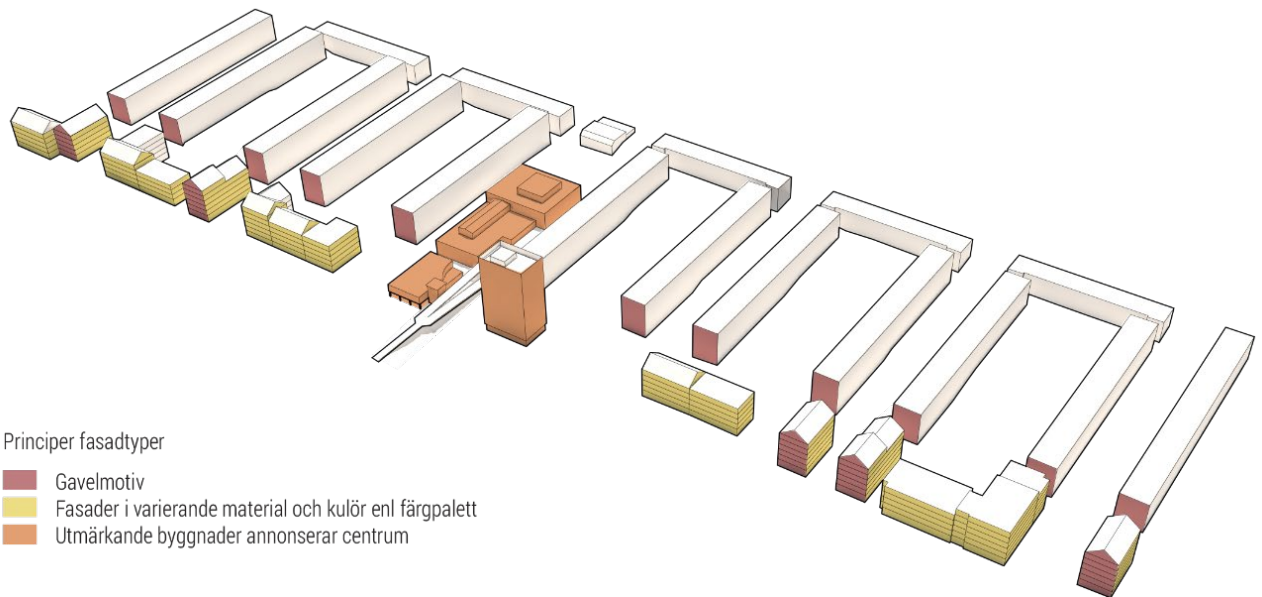
Punkthuset vid entréplatsen (kvarter D) föreslås få en förstärkt gestaltning för att tydligt markera centrum, men också för att stärka områdets och platsens identitet. Gestaltningen ska utläsas på avstånd som ett vackert inslag i stadsbilden och samtidigt väcka nyfikenhet för centrumplatsen. På nära håll ska det vara ett lekfullt, vackert och dekorativt hus, som samspelar med övriga centrumbyggnader.

Av bullerskäl ska balkongfronter mot Fisksätravägen utföras i glas eller annat ljudavskärmande material. Där husfasader är av mönstrad plåt eller skiffer, föreslås företrädesvis släta färgade glasräckan. Vid putsade/slåta fasader föreslås räckan kompletteras med ett mönster eller perforerad plåt.

Om bebyggelselement med synliga skarvar används är det viktigt att dessa utgör en medveten del av gestaltningen, vilket finns som bestämmelse på plankartan.

Vägledning för fasadutformning:

- För att samspela med de befintliga tegelgavlarna eftersträvas fasader med tydliga gavelmotiv som bryter av mot de långsgående fasaderna mot Fisksätravägen
- Varje byggnadsvolym landar på marken med sin egen sockel. Socklarna utformas som en eller två våningar för att skapa variation.
- Fasaderna mot gatan växlar mellan lång- och kortsida och tillsammans med material och kulörer ger detta en variation mot gatan.
- Ny bebyggelse ska tillföra material som samspelar med befintliga, såsom puts och inslag av skiffer.
- Kulörer och material ska i huvudsak följa kulör- och materialpaletten på sidan 18.



Principer för fasadtyper/gestaltning (Bild: Mandaworks)

BASKULÖRER FASAD	ACCENTER/ PLÅT OCH SKIFFER	BASKULÖRER FASAD	ACCENTER/ PLÅT OCH SKIFFER	CENTRUM PERFORERAD PLÅT/ GLAS/ BETONG
5010-G50Y	Plåt RAL 6020	5020-Y70R	Plåt RAL 8017	  
4010-G50Y	Plåt RAL 6003	3020-Y70R	Plåt RAL 8004	
3005-G50Y	7502-Y	1510-Y70R	7502-Y	
1002-Y	Skiffer Grå	1002-Y	Skiffer Brunröd	
3502-Y	Skiffer Grön	3502-Y	Skiffer Röd	

Kulör- och materialpalett (Bild: Mandaworks)



Exempelkvarter (kvarter G och F mot Fisksättravägen) – kulörer och material från paletten (Bild: Mandaworks)



Fisksättravägen med den nya bebyggelsen (kvarter C och kvarter D - punkthuset). (Bild: Brunnberg & Forshed)

Den tillkommande bebyggelsens gestaltning regleras i detaljplanen sammanfattningsvis enligt följande:

- Gestaltungsprogrammets principer ska i huvudsak följas (fasadutformning, principer för fasadtyper, kulör- och materialpalett).
- Byggnadernas utbredning på marken samt i höjd ska följas.
- Vilka byggnader som ska utföras med sadeltak regleras.
- Varje enskild byggnads fasader ska gestaltas med variation vilket kan uttryckas med variation i fönstersättning, balkongers placering, fasadmaterial och/eller färgsättning.
- Balkonger ska utformas med genomskiktiga räcken.
- Sockelvåning mot Fisksätravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.
- Komplementbyggnader i en våning på gårdarna tillåts.
- Tillkommande byggnadsvolym på centrum ska ha en utformning som samspelar med omkringliggande bebyggelse i synnerhet kyrkan vid Fisksätra torg.

Utveckling av centrum & ny entréplats

Fisksätra centrum föreslås få en mer framträdande och tydlig entré i nivå med Fisksätravägen. Genom att ta bort den verksamhetslokal som delvis ligger under bron vid entrén till centrum ges förutsättningar att tillskapa en mer öppen, transparent och ljus yta. De mörka och mer ogästvänliga delarna under bron försvinner och entréplatsen får en tydlig entré till centrum. Den västra sidan av torget utgörs av punkthuset i kvarter D, i vars bottenvåning en verksamhetslokal föreslås. Entréplatsen föreslås utformas med sittplatser, mindre träd samt en trappa som leder till den övre nivån (rampen och torget). Något eller några träd på torget är ett lämpligt sätt att ge platsen karaktär och skapa rumslighet. På punkthuset krävs skärmar längs östra och norra fasaden för att motverka vindförhållanden på entréplatsen som gör vistelse mindre angenäm. Den framtida entréplatsen ligger i anslutning till busshållplats och Fisksätra station vilket skapar möjlighet till en trivsam mötesplats.

Detaljplanen ger möjlighet till en påbyggnad av centrum, vilket ger förutsättningar för nya verksamheter. En upprustning av centrum syftar även till att bygga bort otrygga platser och tillskapa en mer inbjudande byggnad. Fasaden mot torget föreslås öppnas upp med glaspartier och entréer, för att släppa in mer ljus och skapa utblickar mot torget. Möjlighet för utservering och torghandel tillför själva torget mer liv och rörelse vilket bidrar till att levandegöra platsen och öka trivsel och trygghet kring centrum. Vid ombyggnation ska centrumbyggnaden i sin gestaltning anpassas till omkringliggande bebyggelse, i synnerhet Fisksätra kyrka, vilket finns som bestämmelse på plankartan.



Entréplatsen med den tydliga entrén till Fisksätra centrum. (Bild: Brunnberg & Forsbed)



Visionsbild på utformning av Fisksätra Torg och centrumbyggnaden. Utformningen kan komma att ändras. (Bild: SandellSandberg)

Förskola och äldreboende

I kvarter B föreslås en förskola med sex avdelningar (cirka 120 barn) i bottenvåningen och ovan denna ett vårdboende med åtta avdelningar (cirka 70 lägenheter) i fyra våningsplan. Planen ger även möjlighet till trygghetsboende och kontorsverksamhet i byggnaden. Kvartets gård kommer till viss del att upptas av förskolegården, där plats ges för lek, barnvagnsförvaring, uteplatser, regnbäddar för dagvattenhantering och grönska. För att få till en tillräckligt stor förskolegård kommer en mindre del av den befintliga gården att tas i anspråk. Förskolegården är i förslaget cirka 1800 kvadratmeter och ligger i nära anslutning till Braxenparken dit det är möjligt att gå utan att passera trafikerade gator. De boende i vårdboendet kommer att ha tillgång till takterrasser med en fin utsikt över Lännerstasunden, balkonger samt ha möjlighet att vistas nere på gården i närheten av lekande barn. Detaljplanen möjliggör att takterrasserna kan utformas med vindskydd, som kan utföras som glasade rum och planteringar. Balkonger får glasas in.



Förskola och vårdboende (gård 1, kvarter B). Förskolegården upptar yta även på befintlig bostadsgård. Utformningen kan komma att ändras. (Bild: Brunnberg & Forshed)

Mindre byggnader på bostadsgårdar

I gällande stadsplaner har de befintliga bostadsgårdarna så kallad prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas. För att möjliggöra en utveckling av befintliga bostadsgårdar får dessa i detaljplanen så kallad korsmark som innebär att komplementbyggnader får uppföras. Komplementbyggnader kan till exempel vara växthus, uthus, större skärmtak med mera. Detaljplanen möjliggör komplementbyggnader om totalt 90 kvadratmeter per bostadsgård. Även på gårdarna inom de nya kvarteren möjliggörs komplementbyggnader men till mindre omfattning.

Kulturmiljö

Fisksätra ett välbevarat exempel på det sena miljonprogrammets stadsplaneideal och arkitektur. Byggnaderna har i detaljplanen fått varsamhetsbestämmelser (k) som syftar till att förhindra framtida förvanskningar vid exempelvis renovering och ombyggnad. Oavsett om planbestämmelser finns eller inte gäller att ändring av byggnader alltid ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag. Byggnadernas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. I detaljplanen kan kommunen precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på.

I Nacka kommuns rapport *Kulturmiljövärdena i Fisksätra -Identifiering av miljövärden av kulturhistoriskt intresse för planläggning* (2012) samt i *PM Kulturmiljö* (Tyréns 2019) beskrivs bland annat de karaktärsskapade drag, vilka redogörs för nedan, som är viktiga att beakta vid förändring för att inte kulturmiljön ska påverkas negativt.

Byggnadernas och fasadernas huvudsakliga karaktär

Husens balkongförsedda långsidor präglas av ett rationellt, nästan spartanskt uttryck med lackerad fasadplåt med profiler av standardtyp. Variation har dock eftersträvat genom en mer stringent markerad fasadplåt i bröstningarna och genom skiftande färgsättning. Byggnadsvolymernas skarpt utskurna uttryck kommer av bland annat avsaknaden av utskjutande taksprång och att fönstren ligger i liv med fasaden. Sockelvåningar och gavlar är klädda med mörkt tegel. Vid fasadunderhåll är det mörka teglet viktigt att värna om, då det betyder mycket för husens landskapsanpassning. Vid byte eller underhåll av fasadplåt bör man utgå från ett varierat uttryck i profiler och uttryck. (*Ur Nacka kommuns rapport*)



Byggnadsvolymerna med sitt horisontella uttryck, tegelgavlar, variation i material och kulör.

Materialen och färgskalan är starkt karaktärsskapande, men lika viktigt är relationen och möten mellan materialen, till exempel att fasadplåt är indragen innanför teglets fasadliv och att fönster ligger i liv med fasaden. Det bruna teglet på gavlarna och tvåvåningssockeln är murat med relativt ljusa fogar och rår över plåten. Fasadplåten varierar medvetet avseende profilering och kulör i bröstningsbanden. Takfotsplåten är nätt för att ge en direkt och distinkt

avslutning uppåt. Byggnaderna har påtagligt skarpa och renodlade volymer ovan den betydligt mer livfulla tvåvåningsskalan som balkongverandorna ger. Individuella inglasningar och ändringar av balkonger och verandor har minskat den enhetliga prägeln.

Loftgångshusen har utöver tegel och plåt även loftgångsfasader av träpanel (lockpanel). Träpanelen är en del i det ursprungliga greppet med ett stort inslag av trä där människor rör sig. Loftgångarnas betongkonstruktioner tydliggörs av konsolerna som inte döljs av räcken. Betongen är omålad.

Suterrängvåningarna har lockpanel över fönstren och träbaserat material under och mellan dem. På vissa håll finns fönsterdörrar. Det är vanligt att fasaderna målats i grå kulör. Ursprungligen var lockpanelen omålad. Enligt ursprungliga ritningar var skivmaterial och ramverk färgsatta i exempelvis ljusgrön och blå.



Loftgångshusen med suterrängvåningarnas fönsterband

Fönster

De flesta fönstren är ursprungliga, och är sidohängda inåtgående en-, två- och treluftsfönster. Fönstren är i sockelvåningar med lokaler enlufts-fönster i sammanhängande rader. Karmars utsida och ytterbågar har klätts in med vitlackerad plåt. Undantag gäller loftgångshus, i vissa sockelvåningar och enstaka fönster i bottenvåningar. Fönster som inte har bytts ut är tvåglasfönster kopplade med bågar. Balkongdörrar har tät nedre del. Fönsterbleck varierar beroende på vilken typ av fasad fönstret sitter i. Kulör på bleck finns angivna på ursprungsritningar.

Fönster som inte har plåtbeklänts visar ursprungligt utförande. Kännetecknande är den släta oprofilerade mittposten, smäckra bågar med kitt som ger bågarna ett tydligt fasat intryck. Dräneringshål är synliga. Ursprungsritningar visar fönstrens färgsättning. De har varit blå, gröna och röda samt ljusa/vita. Fönstren har varit enhetliga inom samma fasad. I tegelfasader har fönstren inte varit vita, även om fönstren högre upp på samma fasad varit vita, utan haft samma kulör som portarna.



Byggnaderna har en-, två- och trelufts-fönster

Balkonger & räcken

Balkongräckena är till största delen utbytta till natureloxerade aluminiumräcken med släta gula respektive orangea frontskivor i kombination med glasfyllningar. Ursprungligen var balkongfronterna av orange eller gul trapetskorrugerad aluminiumplåt. Balkongplattor är av betong. Sidoväggar av betong som målats gula respektive orange på utsidorna, ljusa gula på insidorna och brutet vitt på undersidan av plattorna. Färgsättningen är lika eller påminner om den ursprungliga. Inglasning har successivt gjorts sedan 1980-talet. Tak över översta balkonger förekommer med finns inte överallt, och utförandet varierar. Ett förslag till tak med TRP-plåt på stålstomme ritades 1975 av Forsman & Snellman.

Räckena på loftgångarna är idag av natureloxerat aluminium med orangea täta fronter och genombrutna delar med pinnar i samma material. Utförandet är ursprungligt. Av trygghets-skäl möjliggör planen att de täta fronterna ersätts med genomsiktliga räcken, men den ursprungliga karaktären vad gäller material och kulör ska kunna upplevas.



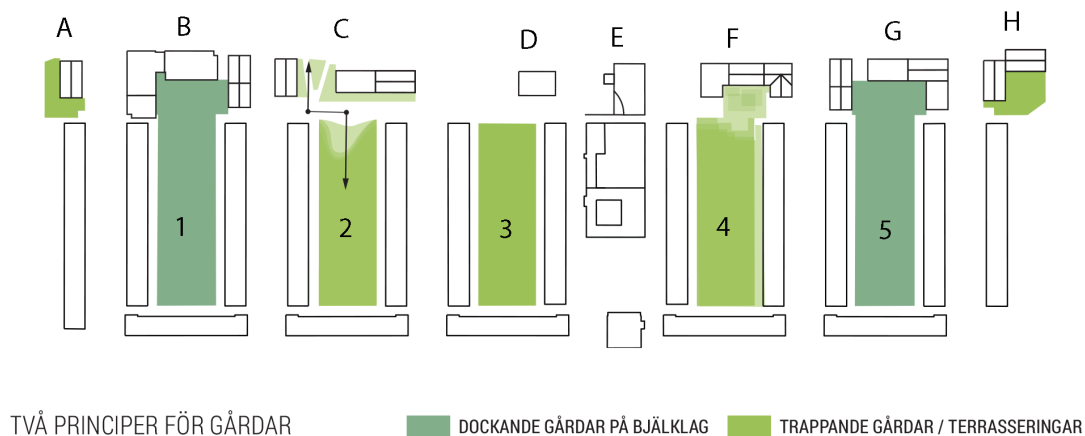
Balkonger samt balkongverandor i trä med konstverk i form av skärmar

Balkongverandor

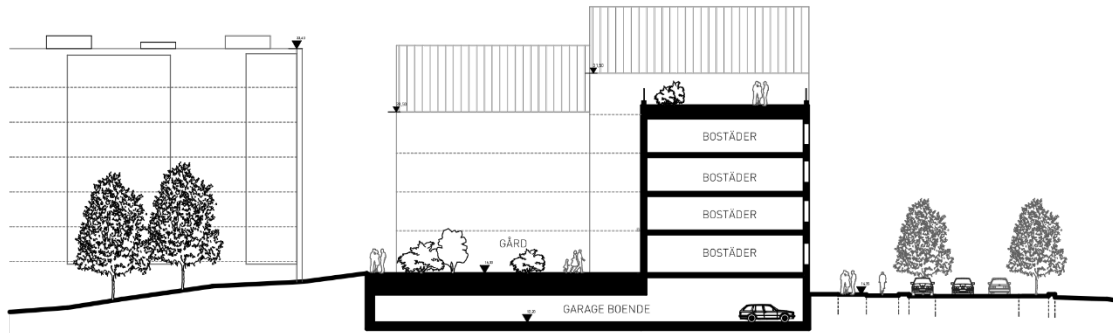
Vid entrégatorna finns balkongverandor i två plan med Lenny Clarhälls konstverk som utgörs av träskärmar i olika kombinationer. Två skärmar är placerade centralt på balkongverandorna och ett intill entrén till trapphusen. Verandorna förbinds med skärmtak vid entréerna och vidare i sidled med horisontellt virke. Verandorna är ursprungliga stolpkonstruktioner i trä som förändrats genom målning i bleka gula och grå nyanser. På många håll har inglasning gjorts. Ursprungligen var verandorna utförda helt i tryckimpregnerat, omålade virke. Även konstverken var omålade. Taken i TRP-plåt är ursprungliga. Detaljplanen möjliggör att balkongverandorna får ett annat uttryck vad gäller material och gestaltning, däremot ska volym och indelning påminna om det befintliga.

Mark och växtlighet

Den del av planområdet där ny bebyggelse föreslås är idag relativt flack. Marknivån stiger dock något längst i väster respektive längst i öster, där marken möter befintliga parkområden. Marknivåerna kommer inte att förändras i större omfattning. De befintliga gårdarna ligger cirka tre meter högre än marken där den nya bebyggelsen föreslås. För att möjliggöra en sammankoppling av gårdar, i syfte att tillskapa storgårdskvarter och minska barriärer mellan nytt och befintligt, föreslås att två av de nya kvarteren (B och G) får dockande bjälklag vilka sammanbinder gårdarna (1 och 5). Bjälklaget utgör taket till de parkeringsgarage som föreslås i dessa kvarter. I två av de kvarter som inte har parkeringsgarage (C och F) ligger gårdarna på en lägre nivå varför de befintliga gårdarna (2 och 4) föreslås få en terrasseringsring för att få till en mjuk övergång. Terrasseringsarna kan användas för vistelser och rörelse (se illustration på gårdsmiljö nedan).



Två principer för möte av befintliga och nya gårdar (Bild: Mandaworks)



Sektion gård 5 – kvarter G där tak på parkeringsgarage möter befintlig gård (bild: Mandaworks)



Sektion gård 2 – kvarter C där befintlig gård ommodelleras för att möta den nedre nivån. (bild: Mandaworks)

På gård 3 (befintlig gård) står en stor ek, ett så kallat jätteträd, som av länsstyrelsen är utpekad som ett särskilt skyddsvärt träd. I detaljplanen har trädet fått en bestämmelse som säger att det inte får fällas, men att det vid risk för liv och egendom får beskäras till en så kallad högstubbe. Med högstubbe menas att trädkronan har kapats och att en hög del av stammen ska stå kvar. Högstubbar är viktiga för den biologiska mångfalden eftersom de utgör livsmiljöer för bland annat insekter.

Lek och utevistelse

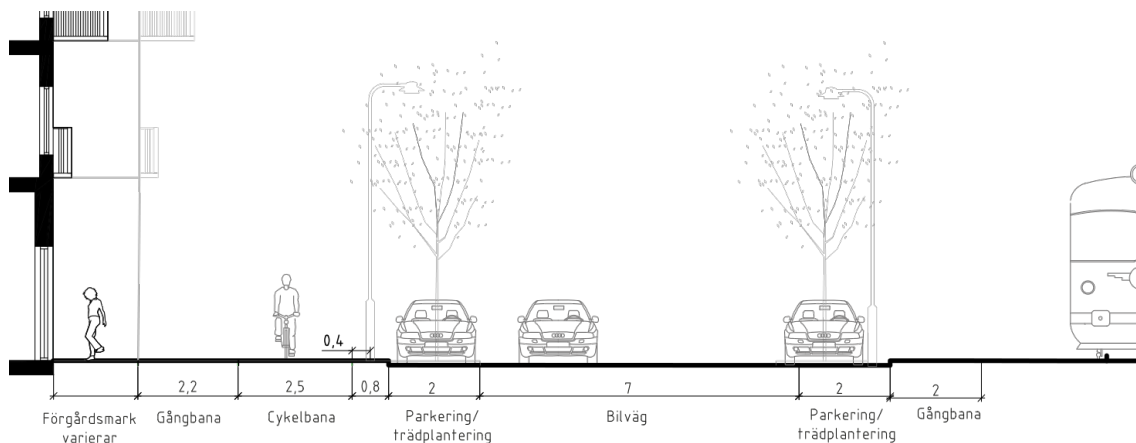
Möjligheten att tillskapa större gårdar i direkt anslutning till den nya bebyggelsen är liten, eftersom området är relativt smalt. Därför föreslås sammankopplingar av de nya och de befintliga gårdarna, vilket beskrivs ovan. De stora gårdarna utgör bra miljöer för lek och vistelse för de boende, både i de nya och i de befintliga husen. Direkt öster om befintlig bebyggelse ligger Braxenparken som har lektytor för barn och ungdomar i olika åldrar.



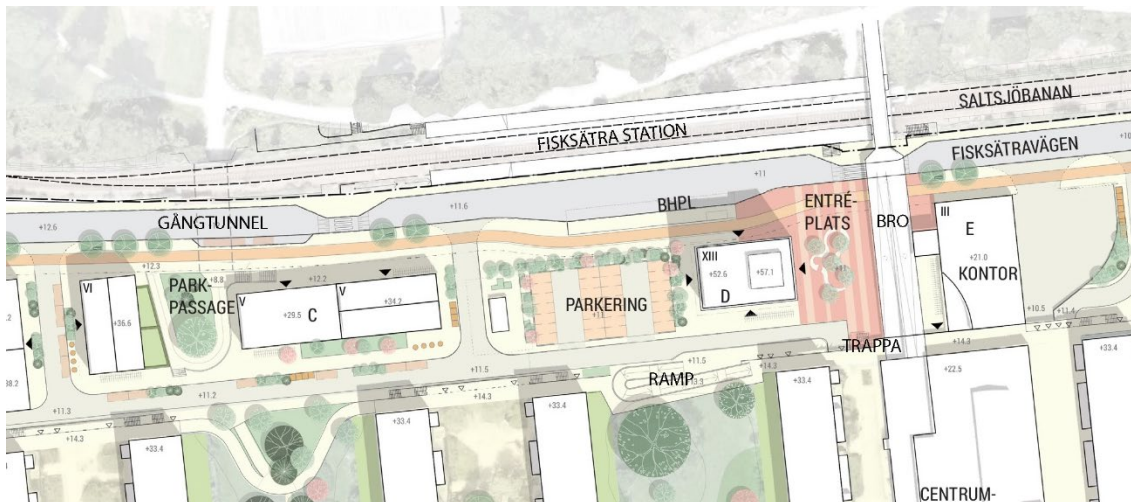
Illustration som visar hur gårdsmiljön kan te sig (gård 2, kvarter C) (Bild: Brunnberg & Forshed)

Gator och trafik

Fisksätravägen föreslås utvecklas från en väg till en levande lokalgata. Själva körbanan, som idag är 8 meter bred och inbjuder till höga hastigheter, föreslås få ett sektionmått på 7,0 meter. Söder om Fisksätravägen finns ett stråk med kantstensparkering och trädplanteringar, och söder om dessa cykelbana respektive gångbana med ett totalmått på 4,7 meter. Cykelbanan kommer att vara separerad från gångbanan med markering i marken, och är tänkt att i framtiden sträcka sig hela vägen längs Fisksätravägen. Norr om Fisksätravägen, mot Fisksätra station, föreslås gångbana och kantstensparkering. Vid snöröjning finns möjlighet att lägga snö inom parkområdena i den östra respektive västra delen av planområdet, norr om Fisksätravägen.



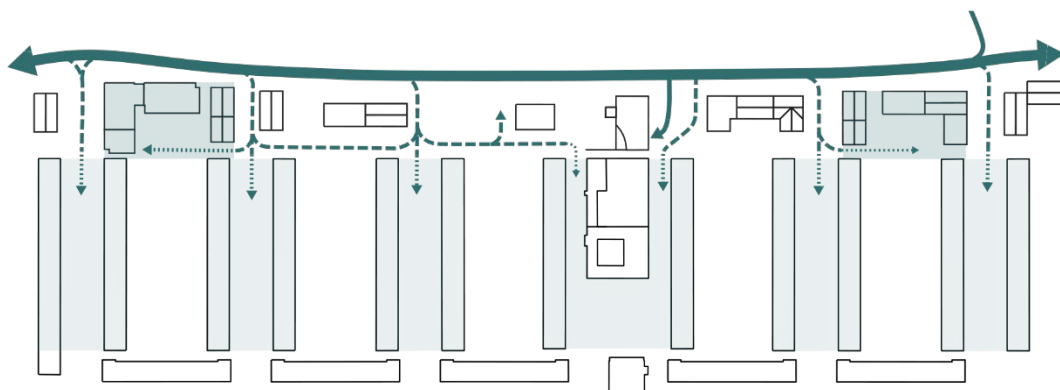
Fisksätravägens föreslagna sektion. Måtten som anges är i meter. (Bild: Mandaworks)



Angöring kollektivtrafik – passager över/under Fisksätravägen (Bild: Mandaworks – redigerad)

På var sida om Fisksätra station föreslås Fisksätravägen få avsmalningar som hastighetsdämpande åtgärd. Vid avsmalningarna placeras även övergångsställen som förbinder bostadsbebyggelsen med stationen (efter ombyggnad av Fisksätra station till mötesstation). För att nå det norra spåret måste spåren passeras antingen via gångbron eller via gångtunneln i likhet med idag. Från gångbron kommer även en trappa att finnas ner till den södra perrongen/Fisksätravägen. För att tillgängligt ta sig från norra till södra perrongen får man gå över gångbron, ner via rampen väster om centrum och fortsätta upp till stationen.

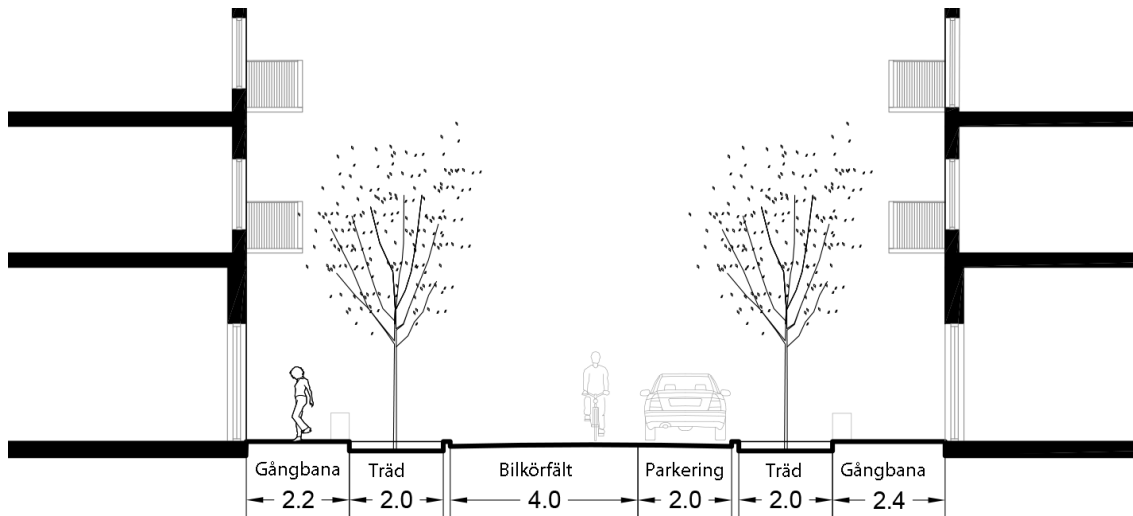
Infarter från Fisksätravägen är placerade i samma lägen som idag. Detta då de utgör angöring till de befintliga parkeringsgaragen, utöver angöring till de nya. De nya bostadskvarteren gör att rundkörning inte är möjlig, förutom vid kvarter C. Istället finns vid varje angöringsgata en vändplan som är dimensionerad så att även hämtfordon för avfall kan köra runt. Vändplanerna föreslås utformas som sammanhållna mindre torgytor.



BILTRAFIK ANGÖRING

BEFINTLIGA GARAGEN NYA GARAGEN

Framtida angöring (Bild: Mandaworks)



Principsektion för angöringsgator. Måtten som anges är i meter. (Bild: Mandaworks)

Angöringsgatorna ligger på kvartersmark och föreslås, om möjligt, utformas som gångfartsgator med plats för vistelse och möten. En gångfartsgata har inga kantstenar utan ytan är i en nivå där det ska vara tydligt att fordon ska framföras på de gåendes villkor. Vid angöringsgatorna finns plats för trädplantering och viss parkering, liksom för källsorteringsstationer och besöksparkering för cykel. Vändzoner föreslås utformas som sammanhållna mindre ytor med genomgående markmaterial.

Huvudgångstråket vid Fisksätra flyttas genom förslaget från den så kallade rampen som går längs befintlig bebyggelse, till den nya gångvägen vid Fisksättravägen. Det kommer självfallet fortfarande vara möjligt att röra sig längs den befintliga bebyggelsen på den övre nivån.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för bostäder har beräknats efter kommunens beräkningsmodell, antagen av kommunstyrelsen 2016. Nacka kommuns riktlinjer för bil- och cykelparkering är dynamiska och flexibla. Detta innebär att parkeringstal för bilar tas fram genom en beräkningsmodell som tar hänsyn till projektets läge, storlek på lägenheter och övriga förutsättningar såsom närhet till kollektivtrafik. Antalet parkeringsplatser kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. De beräknade parkeringsplatserna för bostäder ska redovisas i bygglovhandlingarna.

Enligt inventering av nyttjandet av de parkeringsplatser som idag finns inom planområdet, liksom av situationen i de befintliga parkeringsgaragen, har det visat sig att det finns ett antal platser vakanta (se vidare i parkeringsutredningen). Detta gör att de som idag parkerar på markparkeringen, 150 fordon, istället kan få plats i befintliga parkeringsgarage.

Enligt framtagen parkeringsutredning (Ramböll, 2019), som utgår från Nacka kommuns beräkningsmodell, är parkeringsbehovet för de cirka 375 lägenheterna 272 parkeringsplatser –

detta utan så kallade mobilitetsåtgärder. Med det val av mobilitetsåtgärder som gjorts, sänks parkeringsbehovet till 245 platser.

De befintliga parkeringsgaragen rymmer sammanlagt 924 bilplatser (efter installation av sopsugsanläggningar). Fördelningen av dessa platser föreslås som följer; 700 platser att nyttjas av de boende som parkerar där idag, 150 platser av dem som idag parkerar på markparkeringen som nu ska bebyggas, 115 platser av tillkommande boende och 25 platser för besökande till centrum. Detta genererar en total efterfrågan på 990 platser vilket inte klaras av de 924 som finns. Sammanlagt saknas enligt beräkningen 66 platser för boende. Genom en omdisponering av parkeringsplatser och nyttjande av vakanser även i södra garaget kan det antal parkeringsplatser som krävs tillskapas.

De föreslagna parkeringsgaragen i kvarter B och G rymmer totalt 145 platser av vilka 130 kommer att vara för de boende, 10 för personal vid vårdboendet och 5 för personal på förskolan.

Enligt Nacka kommuns beräkningsmodell kräver enligt parkeringsutredningen, den tillkommande bebyggelsen cirka 1000 cykelparkeringsplatser. För förskolan finns ett behov av 32 cykelparkeringsplatser. För centrumverksamheten finns ett behov av cirka 100 cykelparkeringsplatser. För vårdboendet rekommenderas 10 platser. I förslaget inryms för bostäderna cirka 500 cykelparkeringsplatser inomhus, med så kallad kompakt parkering där cyklarna står dubbelstaplade, samt cirka 500 platser utomhus. Utrymmen finns för cykelparkeringsplatser för vårdboende, förskola och centrum enligt beräknat behov.

Tillgänglighet



Bilden visar tillgängliga stråk/ kopplingar och de som inte är fullt tillgängliga (se även i gestaltningsprogrammet)

Höjdskillnaden mellan den så kallade rampen vid den befintliga bebyggelsen och marken nedanför, där de nya kvarteren föreslås, är cirka tre meter. För att möjliggöra för till exem-

pel rörelsehindrade, personer med barnvagnar och rullatorer att ta sig mellan de olika nivåerna, föreslås vid kvarter D en ramp med vilplan (del av det allmänna stråket). Den ommodellerade gården, vid kvarter C, möjliggör en gångväg med vilplan som leder till den nedre nivån. För att ta sig till gång- och cykeltunneln under Fisksätravägen, vid kvarter C, föreslås en ramp som dock har en lutning på cirka 8 % samt saknar vilplan. Väster respektive öster om kvarter A och H, anläggs på parkmark gångvägar som leder ut till gång- och cykelbanan längs Fisksätravägen. Utöver ramperna kommer trappor att finnas i likhet med hur det är idag.

För att ta sig från den nya entréplatsen på den nedre nivån upp till den övre nivån kan, förutom den tillgängliga rampen, hissar i centrum nyttjas. Planen möjliggör även att en hiss placeras vid det nya torget om behov skulle uppstå.



I de kvarter som har parkeringsgarage, kvarteren B och G, ligger bostadsgården upphöjd. De boende kan nå dessa gårdar via hissar i trapphusen men det är även möjligt att ta sig till dem via någon av ramperna som beskrivs ovan.

Buller





I planarbetet har hänsyn tagits till den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft 2015, och som reviderades 2017. Enligt framtagen bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019) utsätts de planerade bostadshusen för buller från trafiken på Fisksätravägen och Saltsjöbanan, ljud från ventilationsanläggningar i centrum samt från panncentralen strax öster om planområdet. Bullerutredning gällande externbuller från panncentralen har utförts (ÅF-Infrastructure AG, 2017). Den utredningen visar att nivåerna på externbuller inte överskrider riktvärdena inom planområdet.



Ekvivalent ljudnivå för dygn
1,5 m över mark

	51 – 55 dB(A)
	≤ 50 dB(A)

Där ej annat anges gäller hela fasaden
Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frikällsvärde

	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)
	≤ 50 dB(A)

Ekvivalenta ljudnivåer (Bild: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB)

Bullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna mot Fisksätravägen beräknats till upp mot 65 dBA. Samtliga bostadshus får dock en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Med den föreslagna kvartersutformningen och utkast till planlösningar kan målet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader innehållas för cirka en tredjedel av lägenheterna. Övriga lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Lägenheter om högst 35 kvadratmeter får som högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om vårdboendets lägenheter om högst 35 kvadratmeter mot Fisksätravägen förses med balkonger med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtak får de högst 60 dBA vid fasad.

Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Större delen av förskolegården får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, och resterande del får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. På plankartan finns bestämmelser som reglerar bullernivåerna i enlighet med gällande föreskrifter.

Bostäder ska även utformas avseende eventuellt verksamhetsbuller så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad, eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad från högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad, eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad, eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- Om buller från yttre installationer överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad kl. 22.00-06.00 ska minst hälften av boningsrummen ha högst 40 dBA på ljuddämpad sida vid fasad.
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning (VA, fjärrvärme, el, dagvatten) finns idag framdraget till Fisksätra och den befintliga bebyggelsen. De tekniska systemen har kapacitet att klara en anslutning av den tillkommande bebyggelsen. Hur den nya bebyggelsen ska värmeförsörjas har ännu inte beslutats men möjlighet finns att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Planförslaget innebär att en stor del av ledningarna kommer att behöva flyttas (se vidare under kapitel 5, Så genomförs planen).

Avfallshantering

Den mobila sopsugsanläggning som idag finns, föreslås ersättas med en stationär lösning dit både befintlig och tillkommande bebyggelse kan kopplas. För den befintliga bebyggelsen innebär det en viss förändring jämfört med idag, förutom att ett sådant system är effektivare.

Den stationära lösningen innebär att en containerhall behövs som tar emot alla sopor och dit fordon kan komma för att byta ut containrarna. En lämplig plats för ändamålet är det före detta polishuset, invid Fisksätra centrums lastintag. Detta då utrymme finns i byggnaden samt att angöringsplatsen kan samnyttjas med varuhanteringen. Detaljplanen möjliggör detta genom att tillåta teknisk anläggning (E) i byggnaden. Källsortering liksom nedkast till sopsugen kommer att finnas vid angöringsgatorna.

Dagvatten och översvämningsrisk

Dagvattenutredningar har tagits dels för kvartersmark dels för allmän plats (Geosigma, 2019). Dagvattenhantering ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark respektive på allmän plats. Detta innebär kortfattat att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) samt en minskad belastning på dagvattennätet och recipienten (i detta fall Skurusundet) eftersträvas vid förtätning av befintlig bebyggelse. Dagvattenhanteringen bör utformas att efterlikna naturliga lösningar för att maximera den mängd vatten som kan fördröjas och därigenom renas, vilket kan åstadkommas med till exempel porösa jordar.

Allmän plats

Dagvattenutredningen för allmän platsmark omfattar Fisksätravägen samt allmänna ytor i anslutning till denna. Enligt Nacka kommuns krav ska 10 mm nederbörd kunna fördröjas och renas i grön yta. Detta innebär för Fisksätravägen en dagvattenvolym på 105 kubikmeter. Vid exploatering i centrumområden gäller dessutom att ett återkommande 30-årsregn kompenseras med en klimatfaktor på 1,25 ska fördröjas och begränsas till motsvarande ett återkommande 10-årsregn vid befintlig markanvändning innan anslutning till nedströms dagvattensystem. För att fördröja det dimensionerande flödet så att belastningen på dagvattennätet inte ökar vid ett 30-årsregn krävs en fördröjningsvolym på 144 kubikmeter. Dagvattenrening och fördröjning planeras i 49 trädbäddar längs Fisksätravägen, ingen ytterligare utjämningsvolym behövs. Efter föreslagen rening i trädbäddarna minskar belastningen på vattenförekomsten Skurusundet för alla ämnen jämfört med förhållandena innan exploatering.

Vid Fisksätra centrum, särskilt vid ett instängt område vid lastkajen till ICA, finns i nuläget risk för översvämningsproblem vid större regnmängder. Den inbyggda lågpunkten påverkas av ett mycket stort område uppströms. Enligt förslaget ska dagvattnet vid extremregn i viss mån avledas till parkmarken i planområdets nordöstra hörn och via bräddning till gångtunneln under Fisksätravägen. En förhöjd körbar kantsten anläggs också vid infarten till ICA. Dessa åtgärder bedöms avhjälpa att situationen förvärras. Utöver detta skulle en förtätning av dagvattenbrunnar vid lågpunkten med en större dimension på utgående ledning från dessa brunnar behöva anläggas för att minska översvämningsproblematiken.

Kvartersmark

Dagvattenutredningen för kvartersmark omfattar området där ny bebyggelse föreslås samt gårdarna inom det befintliga området eftersom komplementbyggnader möjliggörs där, samt

centrum med tillkommande byggrätt. Det övriga planområdet (befintliga byggnader, parker och entrégator) kommer att ha en oförändrad markanvändning och planläggning. För dessa områden gäller icke-försämringskravet, och eftersom inget byggs om eller förändras försämraras inte heller föroreningsgraden i dagvattnet för dessa områden.

Planförslaget medför en ökning av det dimensionerande flödet av dagvatten och det totala årsmedelflödet. Den beräknade fördröjningsvolymen som krävs inom den nya kvartersmarken uppgår till totalt 225 kubikmeter för att uppnå kravet enligt Nacka kommuns riktlinjer. Fördröjningen av dagvatten från lokalgator och parkeringar föreslås utgöras av trädbäddar med skelettjord. Dessa är fördelade längs lokalgator och parkeringar. Fördröjning av dagvatten från innergårdar och tak föreslås att ske i så kallade regnbäddar. Om de gröna gårdarnas utökade byggrätt nyttjas, kan trädbäddar anläggas i anslutning till byggnaderna dit takvattnet kan avrinna. Föroreningsberäkningarna visar att belastningen av samtliga studerade föroreningar förväntas minska efter planerad exploatering med implementering av föreslagna reningsåtgärder i form av träd- och regnbäddar.

Översvämningsrisken inom planområdet och särskilt lågpunkten vid lastkajen till ICA är tidigare kartlagd. Redan i nuläget avvattnas den blivande kvartersmarken till lågpunkten vid extremregn vilket gör att den planerade exploateringen inte bedöms göra situationen värre. Den största flödesvägen uppströms planområdet bedöms vara över entrégårdarna. Dessa är i vissa fall starkt kuperade och kan fungera som översvämningsytor från inkommande vatten.

Hållbarhet

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För projektet Fisksätra entré har fyra målområden valts ut som prioriterade. De åtgärder inom varje målområde som är aktuella för projektet är följande:

Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av mark innebär att både användningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen. Markanvändningen kan även vara flexibel över tid. För målet nämns exempelvis att en analys av projektets ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploatören är genomförd, samt att projektet innebär att befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar utnyttjas väl. Planområdet omfattar redan ianspråktagen mark och ligger i direkt anslutning till befintlig kollektivtrafik i form av Saltsjöbanan och bussar samt ligger i anslutning till kommersiell och offentlig service. Dessa faktorer motiverar att området tas i anspråk för bebyggelse med relativt hög exploateringsgrad.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

För målet nämns exempelvis fler funktioner i närområdet, tillgång till attraktiva mötesplatser och varierade utomhusmiljöer, att projektet bidrar till en ökad mångfald i närområdet

när det gäller byggnadernas utformning, storlek och upplåtelseform, som indikationer på om målet uppfyllts eller inte. Planen möjliggör vårdboende och förskola, utöver bostäder, vilket tillför fler funktioner i området. Bebyggelsen föreslås ha olika upplåtelseform, även om det inte kan styras i detaljplanen, och en blandning av lägenhetsstorlekar. En ny entréplats som sammanbinder centrum och Fisksätra station föreslås liksom gårdar som sammankopplas med befintliga, vilket uppmuntrar till möten mellan befintligt och nytt.

Dagvatten som renas och infiltreras

Riktlinjerna nämner till exempel lokalt omhändertagande av dagvatten, åtgärder för att utjämna dagvattenflöden och rening av dagvatten innan det når recipienten som indikatorer på om målet uppfylls eller inte. Detaljplanens förslag till dagvattenhantering följer de uppsatta riktlinjerna med lokalt omhändertagande av dagvatten och rening innan det når recipienten Skurusundet.

Energieffektivitet och sunt byggande

Riktlinjerna nämner exempelvis förnyelsebar energi, fjärrvärme och att minimera byggprocessens miljöpåverkan som indikatorer på om målet uppfylls eller inte. Planområdet kan anslutas till fjärrvärme.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Attraktiva bostäder och en väl utformad offentlig miljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en relativt tät bebyggelsemiljö med tydliga kvarter och offentliga rum, samt en viss blandning av funktioner. Många människor på en liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

De idag något ödsliga och till viss del otrygga parkeringsytorna ersätts med bostäder och gröna gårdar, vilket ökar tryggheten. Entréerna till området förstärks och blir tydligare, så även entrén till och platsen framför Fisksätra centrum. Sammantaget ökar orienterbarheten och därmed tryggheten i området. Att Fisksätravägen byggs om till en levande lokalgata med gång- och cykelbanor bedöms kunna bidra till en ökad upplevd trygghet, inte minst

med fler ”ögon på platsen”. Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av såväl allmän platsmark som kvartersmark, är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet.

Rekreation

Planförslaget berör i stort sett enbart förändringar på redan ianspråktaga ytor, framför allt parkeringsytorna. En utbyggnad enligt planförslaget innebär att delar av de tidigare parkeringsytorna kommer att omvandlas till bostadsmiljöer med gröna inslag och plats för lek, vilket är gynnsamt för såväl biologiska som rekreativa kvaliteter samt utvecklar det offentliga rummet. Ett genomförande av planförslaget innebär tydligare och mer välkomnande entréer från norr.

Mycket goda möjligheter till lek och rekreation finns inom och nära planområdet, bland annat Braxenparken som är en allmän park. Direkt norr om planområdet ligger Fisksätra IP där upprustning och kompletteringar planeras för att möta en ökande befolkning. Fisksätra holme har nyligen rustats upp med bland annat en förbättring av befintlig badplats. Det är även förhållandevis nära till större naturområden för friluftsliv, såsom Skogsö och Tattby naturreservat samt Erstaviks jord- och skogsbrukslandskap.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig mellan den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, och den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med idag. Trappor kommer som idag att finnas men även ramper, vilket underlättar för bland annat rörelsehindrade och personer med barnvagnar. Vid centrum finns idag en hiss från den nedre nivån till den övre. Planförslaget möjliggör för en hiss i detta läge i framtiden, men tillgängligheten klaras även utan den eftersom hissar finns inne i centrumanläggningen. Ramp kommer att anordnas från Fisksätravägen ner till gång- och cykeltunneln under Fisksätravägen. Fisksätravägen kommer att gestaltas som en levande lokal-gata, som är smalare än idag och har trottoarer samt övergångsställen mot stationen. Detta förbättrar möjligheten att korsa Fisksätravägen samtidigt som miljön upplevs som tryggare.

Trafik

Trafikflödena på Fisksätravägens västra del är idag cirka 3600 fordon per dygn, och på den östra delen cirka 550 fordon per dygn. Den tillkommande bebyggelsen med bostäder, äldreboende, förskola och utveckling av centrum beräknas leda till cirka 1200 nya fordonsrörelser per dygn (Trafikutredning, Ramböll 2019). Eftersom nästan all trafik till och från Fisksätra går via den västra delen av Fisksätravägen, innebär det att den samlade trafikallsträngen på den västra delen kommer att uppgå till cirka 4800 fordon per dygn. Detta bedöms inte utgöra något problem för planområdet eller närliggande gator.

Befintliga in- och utfarter till området från Fisksätravägen kommer att kvarstå i samma läge som idag, vilket innebär att det inte blir några förändringar för de boende som ska till de befintliga parkeringsgaragen.

Buller

Bullersituationen för detaljplaneförslaget har utretts (*Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2019*). Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för buller från trafik på Fisksätravägen och Saltsjöbanan samt ljud från närliggande centrum och lekande barn. Med den föreslagna bebyggelseutformningen klaras trafikbullerförordningens bullerriktlinjer.

Det industribuller som kan förekomma inom det aktuella området är ljud från Vattenfalls panncentral (värmeverk) öster om planområdet samt ljud från ventilationsanläggningar på och i angränsande centrumanläggning och befintliga bostäder. Mätningar av buller från panncentralen har utförts som visar att ljudnivåerna från kringliggande ventilationsanläggningar är relativt låga. Boverkets riktlinjer för verksamhetsbuller klaras vid bostäderna.

Förskolans utformning bidrar till att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) på större delen av gården.

Kulturmiljö och landskapsbild

I dag är Fisksätra ett välbevarat exempel på det sena miljonprogrammets stadsplaneideal och arkitektur. Den nya bebyggelsen är mer uppbruten till sin karaktär och bygger inte vidare på den befintliga strukturen med parallellt ställda skivhus. Nya byggnadsvolymer har mer varierade volymer där byggnaderna har olika höjd och olika form på taken. Nya byggnader föreslås dessutom få en blandad såväl material- som kulörpalett. Den nya bebyggelsens avvikande struktur avseende höjder och takutförande liksom färg och material kommer medge en tydligt avläsbar årsring. Samtidigt bedöms den nya bebyggelsen, och framförallt de varierade höjderna och taklandskapet medföra negativa konsekvenser för områdets idag jämnhöga horisontalitet och strikta karaktär. Ett idag såväl planmässigt som arkitektoniskt tydligt strukturerat och ordnat område riskerar att upplevas som mer oordnat otydligt och rörigt.

Till den tidstypiska stadsplanen hör även matargatan, ringen med tillhörande parkeringsytor. Planförslaget innebär att parkeringen norr om skivhusen bebyggs, vilket i sin tur leder till att delar av de tidstypiska karaktärsdragen i områdets stadsplaneideal otydliggörs.

Planförslaget innebär att skivhusens norra och karaktärsskapande tegelavlar byggs för. Detta innebär negativa konsekvenser för bebyggelsens arkitektoniska värden och uttryck. Fisksättras medvetna stadsplan, där de mörka tegelavlarna placerats mot vattnet för minimal uppsyn och dominans från Lännerstasundet, förtas.

Nya byggnader kommer tydligare träda fram och påverka upplevelsevärde av den mer lantliga och småskaliga miljön i Lännerstasundet.

Den befintliga bebyggelsen har försetts med varsamhetsbestämmelser som syftar till att förhindra förvanskningar som kan försvaga de utpekade värdeskapande karaktärsdragen.

Natur

Inga, för kommunen kända, lokaler för hotade växt- eller djurarter påverkas negativt av planförslaget. Tillkommande bebyggelse är i huvudsak föreslagen på redan ianspråktagna ytor, framför allt på parkeringsytor. Den planerade bostadsbebyggelsen innebär att andelen grönytor och därmed även den biologiska mångfalden ökar, vilket är positivt. Ett av länsstyrelsen utpekat så kallat jätteträd i form av en gammal ek säkerställs genom en särskild bestämmelse. Jätteträden utgör livsmiljöer för många olika arter och bidrar även till många olika typer av ekosystemtjänster.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) översiktliga beräkningar klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet i dagsläget. Detaljplanens genomförande innebär att antalet lägenheter kommer öka vilket innebär ökad biltrafik. Området kommer ha mycket god tillgång till kollektivtrafik vilket kan innebära att biltrafiken minskar jämfört med om området skulle planeras utan kollektivtrafik. Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms klaras även med planförslaget.

I anslutning till detaljplaneområdet ligger Vattenfalls panncentral. Inom ramen för detaljplanen för Hamnvägen, nordost om Fisksätra entré, har spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM₁₀), kvävedioxid (NO₂) och svaveldioxid (SO₂) gjorts (Luftkvalitetsutredning för Fisksätra panncentral Nacka kommun, SLB-analys, december 2017). Enligt rapporten dominerar utsläppen i marknivå från trafiken och panncentralens bidrag är lägre. Vidare visar rapporten att nya bostäder nära panncentralen inte bör byggas högre än cirka 35 meter ovan mark, det vill säga inte ovanför skorstenens höjd, eftersom det beräknade bidraget från panncentralen till de totala halterna ökar relativt snabbt med höjden. Detta beror på att rökgasplymen fortsätter uppåt i ett plymlyft när rökgaserna lämnar skorstenen. Haltbidraget från skorstenen blir därför inte störst på samma nivå som skorstenen utan på högre höjd. Vindriktning i Stockholmsområdet är sydliga till västliga vindar vilket ur Fisksätra entrés synvinkel är fördelaktigt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utgångspunkten i förslaget till dagvattenhantering har varit att miljön i recipienterna ska förbättras jämfört med dagsläget. Dagvattenutredningarna visar att förutsättningarna finns att minska belastningen av fosfor, kväve, metaller och andra ämnen från exploateringen inom planområdet, förutsatt att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom kvarteren genomförs i enlighet med planförslaget. Dagvattenutredningarna visar att LOD-åtgärder som renar 10 millimeter regn inom kvarteren går att genomföra. Planförslaget bedöms inte leda till en försämring av miljön i Skurusundet och bedöms inte påverka att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas. Inga grundvattenförekomster finns i närheten som kan påverkas. Konsekvenserna av dagvattenhanteringen redovisas mer ingående i miljöredovisningen.

Klimatpåverkan och extrema skyfall

Översvämningsproblematik vid extrema skyfall bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet. Överskottsvatten ska kunna avrinna mot större öppna ytor, bort från byggnader och andra känsliga konstruktioner, vilket medför att risken för skador på hus och grundläggningar kan minskas. Planförslaget bedöms därför inte vara olämpligt avseende risk för översvämning.

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik, vilket skapar möjlighet till minskat behov av biltransporter, och därmed minskad klimatpåverkan.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för projektet (Mandaworks, 2019) som visar att den föreslagna bebyggelsen i princip inte skuggar den befintliga bebyggelsen. De tillkommande byggnaderna skuggar framför allt Fisksätravägen och till viss del sig själva (se vidare i Solstudien).

Vindstudie

En vindstudie har tagits fram för projektet (White, 2019) med anledning av det punkthus som planeras väster om centrum (kvarter D). I området är det generellt låga vindhastigheter där längre stillasittande uppehåll är komfortabelt. Entrétorget mellan höghuset och gångbron får något högre vindhastigheter. Entrétorget är främst tänkt som en välkomnande mötesplats där man stannar till kortare stunder vilket gör att torget fungerar väl för sin tänkta användning. Med ett skärmtak på punkthusets östra och norra fasader alternativt placering av vintergröna träd intill byggnadens nordöstra hörn och/eller längs Fisksätravägen gör att entrétorget är lämpligt även för längre stillasittande uppehåll med till exempel uteserveringar och dylikt. De föreslagna åtgärderna gör att också gångbron får ett något bättre vindklimat.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär för kommunens del ombyggnad av Fisksätravägen och utbyggnad av gång- och cykelbana, samt för Nacka Vatten och Avfall flytt av ledningar. Detta ska bekostas av exploitören. Mer om detta finns att läsa under kapitel 5, Så genomförs planen.

Planförslaget medför ett tillskott på cirka 375 lägenheter plus ett vårdboende och en förskola, vilket i sin tur medför ett ökat underlag för Fisksätra centrum. Detta ökar förutsättningarna för verksamheterna i centrum vilket även är till gagn för de som redan bor i Fisksätra. Ett levande centrum, en mötesplats med handel, service och verksamheter som erbjuder aktiviteter under stor del av dygnet, ökar även Fisksättras attraktivitet, vilket ur ekonomisk synvinkel är positivt.

Konsekvenser för barn

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området.

Konsekvenser för fastighetsägare

Detaljplaneområdet omfattar tre kommunala fastigheter, Erstavik 26:1, Erstavik 26:116 och Erstavik 26:427, samt privata fastigheter tillhörande Stena Sessan Nacka AB, kommanditbolaget Josefina-Ib samt kommanditbolaget Josefina Ev-2. Konsekvenserna för fastigheterna redovisas i *bilaga 1 – Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	22 februari – 5 april 2018
Granskning	3:e kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	1:e kvartalet 2020
Laga kraft tidigast*	2:a kvartalet 2020
Utbyggnad	2020 - 2027

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2020 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Före utbyggnad inom kvartersmark ska de allmänna VA-ledningarna som idag ligger inom kvartersmark flyttas alternativt kulverteras. Flytt av ledningar samt utbyggnad av kvartersmark måste samordnas med tidplan för ombyggnad av Fisksätra station. Både flytt av ledningar och utbyggnad av bebyggelsen kommer ske i etapper. Fisksätravägen kommer under stationsombyggnaden behöva trafikeras av ersättningsbussar. En etappvis utbyggnad av bebyggelsen planeras och färdigställandet beräknas ske tidigast under 2027.

Bygglov kan beviljas när detaljplanen vunnit laga kraft, och därefter kan enskilt byggande ske. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det att VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden, vara huvudman för allmänna platser, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom planområdet.

Ägarna till fastigheter inom kvartersmark ska ansvara för all utbyggnad och skötsel av området för bostäder, arbetsplatser, vård etcetera. Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för det allmänna VA-nätet och ansvarar för dess drift och underhåll. Nacka Vatten och Avfall ansvarar för VA-nätets utbyggnad i samband med exploatering. Nacka Energi ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören som reglerar kostnaden för planarbetet. Enligt avtalet svarar exploitören för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören ska upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Fisksätra entré regleras marköverföringar, servitut, skydd av mark och vegetation, omläggning av kommunala ledningar, flytt av transformatorstationer samt utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter.

Avtal mellan exploitören och Nacka Vatten och Avfall ska tecknas gällande flytt av ledningar, dagvatten, avgifter för VA-anslutning samt ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut. I Nacka finns en kommunal lantmäterimyndighet som bland annat ansvarar för fastighetsindelning och bildande av officialrättigheterna. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen har initiativrätt att söka lantmäteriförrättning för att genomföra en detaljplan vad gäller allmän plats. Fastighetsrättsliga frågor inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna.

Berörda bostadsfastigheter ägs av Stena Sessan Nacka AB, Kommanditbolaget Josefina-Ib och Kommanditbolaget Josefina-Ev2.

Ägare	Fastighet
Stena Sessan Nacka AB	Erstavik 26:28-30, 26:109-111, 26:113, 26:115, 26:117-118.
Kommanditbolaget Josefina-Ib	Erstavik 26:112, 26:114, 26:426, 26:428-429, 26:432-433
Kommanditbolaget Josefina-Ev2	Erstavik 26:430
Nacka kommun	Erstavik 26:1 (gatu- och parkmark) Erstavik 26:116, 26:427 (distributionsbyggnad/transformatorstation)

Inom planområdet finns befintliga rättigheter som i vissa fall kan ändra förmån- eller lastfastighet efter fastighetsbildningen i och med att en förändring kommer att ske i fastighetsindelningen.

Fastighetsbildning

Den mark som är utlagd som allmän plats i detaljplanen ska överföras genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Erstavik 26:1. Exploatören ska träffa överenskommelse om fastighetsreglering med kommunen. Den mark som idag ägs av Nacka kommun och som i planen föreslås bli kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till exploatörens fastigheter. Vilka fastigheter som berörs av ovanstående redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Ett förslag på fastighetsbildning för genomförande av detaljplan redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Fastighetsbildningen kan ske på annat sätt med samma resultat. Fastighetsbildningen kan genomföras i en eller flera lantmäteriförrättningar och det troliga är att den genomförs i flera steg, etappvis efter planerad utbyggnad.

Gemensamhetsanläggningar

Ett antal gemensamhetsanläggningar kommer att behöva inrättas. En gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen och hanteras i lantmäteriförrättning vid detaljplanens genomförande. I en gemensamhetsanläggning får de deltagande fastigheterna ett andelstal för utförande och drift som styr hur stor del de äger av gemensamhetsanläggningen och som även reglerar kostnaderna för underhåll och drift. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar.

Nedan följer förslag på gemensamhetsanläggningar som bedöms som lämpliga att bilda för genomförande av detaljplanen. Nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas efter behov vid detaljplanens genomförande. En sammanställning över vilka gemensamhetsanläggningar som bedöms bli aktuella att bilda finns även i bilaga 1 - *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Kommunikationsytor med mera - Troligen behöver flera gemensamhetsanläggningar bildas för vägar, vägbelysning, lekutrustning, trappor, dagvattenanläggning, gångramp, planteringar, papperskorgar med mera. De fastigheter som har nytta av anläggningen ska även delta i gemensamhetsanläggningen.

Bostadsgårdar - För de fem befintliga gröna gårdarna med omslutande kvarter samt nya bostadsgårdar kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas där behov uppstår. Gemensamhetsanläggningarna kan omfatta gårdsutrustning, grönytor, planteringar, dagvattenanläggning, gångytor med mera.

Sopsug - Befintlig sopsugsanläggning planeras att uppgraderas i samband med utbyggnaden av området. Sopsugsanläggningen måste byggas om dels för att höja kapaciteten för sophantering då fler lägenheter byggs, dels för att få en effektivare tömning. En ny sopsugsterminal planeras placeras i före detta polishuset.

Ägandet och driften av sopsugsanläggningen är ännu inte klarlagt. Om det blir aktuellt att inrätta sopsugen i en gemensamhetsanläggning är det möjligt med detaljplanens bestämmelser. Om sopsugsanläggningen ska inrättas i en gemensamhetsanläggning ska detta genomföras först efter det att sopsugsanläggningen är färdigställd. Fram till dess sköter Stena Fastigheter eller annan lämplig aktör driften av anläggningen. Om sopsugen ska inrättas i en gemensamhetsanläggning bör denna förvaltas av en samfällighetsförening.

Förvaltning - Anläggningarna kan förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Större anläggningar som till exempel en sopsugsanläggning måste förvaltas av en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Flera servitut kommer behöva bildas för enskilda ledningar och anläggningar med mera i de nya kvarteren och möjligen även i befintliga kvarter. Nedan följer de servitut som bedöms som nödvändiga att bilda.

Utegård för förskola - Det är inte lämpligt att låta en gård för förskola ingå i en gemensamhetsanläggning med hänsyn till utrustningens säkerhet, drift och underhåll och med det hörande ansvarsfråga. Därför bör ett tillräckligt stort område som kan inrymma gård för förskolan upplåtas med servitut till förmån för den fastighet som det nya kvarteret (B) kommer att utgöra (belastar Erstavik 26:111 och 26:113).

Allmän brokonstruktion - Gångbron över Fisksätravägen till Saltsjöbanans station ägs och förvaltas av Nacka kommun. För att säkerställa detta ska det vara möjligt att bilda servitut för brokonstruktionen vilket säkras med ett t i plankartan. För den del av bron som står på kvartersmark bildas ett servitut.

Ägare av Fisksätra Centrum ska ansvara för driften för den ramp som leder de gående från bron till centrumet. För att reglera detta skrivs ett nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägaren och Nacka kommun.

Allmän kommunikation - Gångväg under Fisksätravägen som möjliggör åtkomst till idrottshall på andra sidan Fisksätravägen ägs och förvaltas av Nacka kommun.

Från gångbron över, samt gångväg under Fisksätravägen ska allmänheten ha möjlighet att gå till Fisksätra centrum och fortsatt gå genom kvarteret fram till Fisksätra Allé. Detta säkras med ett x i plankartan. För det allmänna gångstråket bildas ett servitut till förmån för kommunens fastighet, Erstavik 26:1. Skulle det visa sig att det allmänna gångstråket inte är möjligt att genomföra på grund av utrymmesbrist kan det bli aktuellt att leda allmänheten en annan väg än plankartan påbjuder. I sådant fall skrivs ett avtalservitut för allmänhetens gångväg. Nacka kommun ansvarar för drift av x-områden. Utförandet regleras i exploateringsavtalet.

Allmänna ledningar - Delar av allmänna ledningar i området ska flyttas. Ledningarna föreslås delvis att lokaliseras i Fisksätravägen. Allmänna ledningar inom kvartersmark ska följa de u-områden som redovisas i plankartan. Ledningsrätt ska bildas för att säkra ledningarna. Befintliga avtalservitut kan upphävas. Det är även möjligt att bilda ledningsrätt för de allmänna ledningarna inom u-området. Exploatören ansöker om och bekostar ledningsförrättning.

Enskilda ledningar - Troligtvis kommer servitut behöva bildas för enskilda ledningar i nya kvarter och möjligen även i befintliga kvarter. Detta klaras ut först efter genomförd detaljprojektering.

Parkeringar - I området finns idag sex befintliga underjordiska garage belägna under befintliga byggnader och gårdar. Det kommer även att byggas två nya garage under två nya kvarter. Nybyggda garage ska tillhöra berörd fastighet. Markparkeringar tillhör fastighet där parkeringsplats är belägen.

För befintliga och tillkommande bostäder, kontor och verksamheter finns parkeringsplatser i de befintliga parkeringsgaragen. Stena Fastigheter AB sköter administrationen i form av uthyrning, kösystem och kontraktsskrivning med mera. Avsikten är att de boende i området har förtur om kö skulle uppstå till parkeringsplatser. Om det är nödvändigt kan tillgång till parkeringsplatser i befintliga parkeringsgarage säkerställas genom servitut alternativt gemensamhetsanläggning för de nytillkomna fastigheterna.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska frågorna finns dessa även beskrivna i gestaltungsprogrammet som hör till detaljplanen. Gestaltungsprogrammets syfte är att förtydliga detaljplanens intentioner.

Trafikanläggningar och allmänna platser

Fisksätravägen föreslås få ett sektionmått på 7,0 meter med två avsmalningar samt två förhöjningar som hastighetsdämpande åtgärd. Vid avsmalningarna och upphöjningarna placeras övergångsställen som förbinder bostadsbyggelsen med stationen. Invid körbanan finns stråk med kantstensparkering och trädplanteringar. Söder om Fisksätravägen, längs den nya bebyggelsen planeras en gång- och cykelväg.

För att kunna nå gångtunneln under Fisksätravägen från Fisksätravägen behöver en ramp anläggas inom det område som planläggs som allmän platsmark - park. Inom parkområdena väster och öster om den nya bebyggelsen ska gångvägar anläggas som leder ut till den planerade gång- och cykelvägen längs Fisksätravägen.

Gator och parkering på kvartersmark

En platsbildning (entrétorg) inom kvartersmark är planerad i anslutning till busshållplatsen och entrén till centrum. Kvartersgatorna föreslås utformas som gångfartsgator. Parkering kommer att ske i nya och befintliga parkeringsgarage samt till viss del längs kvartersgatorna.

Åtgärder på grund av risk

Särskilda planbestämmelser finns för utformning av husen på grund av brandrisk vid eventuella olyckor vid Saltsjöbanan och panncentralen. Bestämmelserna utgår från de rekommendationer som framkommer i riskutredningen.

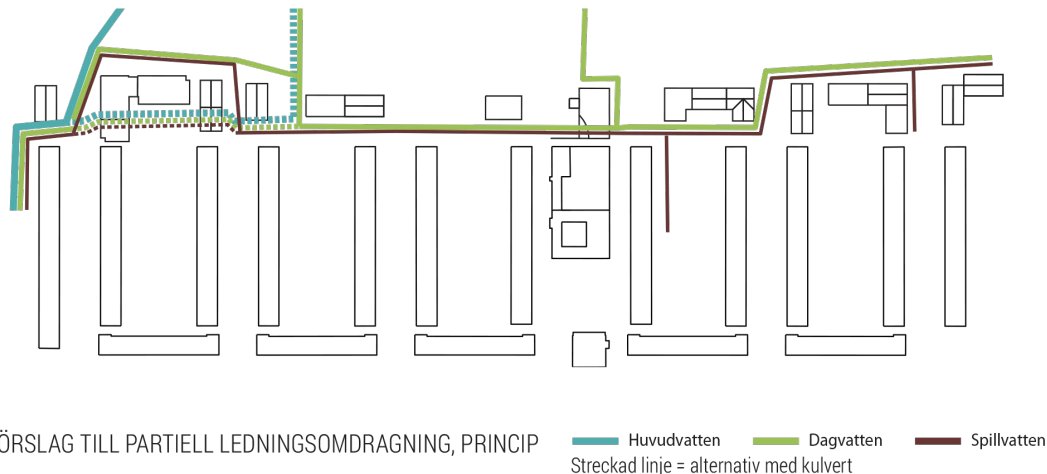
Gårdar

Två av de nya gårdarna ska underbyggas med garage och byggas upp med en konstruktion som ska klara ett jorddjup på minst 0,4 meter på minst 50 % av ytan. Konstruktionen måste klara dessa laster.

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar inom delar av planområdet ska flyttas alternativt kulverteras, vilket även gäller dagvattenledningar. En principskiss för ledningsflytten visas nedan. Tre möjliga alternativa dragningar av ledningarna finns, vilka nu utreds vidare. Enligt *alternativ A* dras

huvudvattenledningen norrut under Fisksätravägen och Saltsjöbanan, och kopplar där på den nya huvudvattenledningen som går vidare norrut under Lännerstasundet. Dag- och spillvattenledningar förläggs i Fisksätravägen för att sedan koppla på befintliga ledningar öster om kvarter B. I *alternativ B* förläggs samtliga ledningar i en kulvert under kvarter B för att öster om detta kvarter koppla på befintliga ledningar. I *alternativ C* dras huvudvattenledningen norrut under Fisksätravägen och Saltsjöbanan medan dag- och spillvattenledningar förläggs i kulvert under kvarter B.



Principskiss föreslagen ny ledningsdragning (Bild: Mandaworks)

Dagvattenhantering

Befintlig dagvattenledning flyttas till nytt läge enligt principskissen och beskrivning ovan.

Dagvatten från allmän platsmark ska renas och fördröjas enligt Nacka kommuns riktlinjer innan det släpps på det kommunala dagvattennätet. Enligt dagvattenutredningen framtagen av projektet ska detta framför allt ske i trädrader längs vägen. Vid projektering av den nya gång- och cykelvägen samt ombyggnaden av Fisksätravägen ska dagvattenhantering i gatuummet anordnas.

Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, såsom dagvattenmagasin och andra LOD-åtgärder (lokalt omhändertagande av dagvatten), regleras i första hand i exploateringsavtal. Vissa aspekter, som planterade gårdar och gårdarnas höjdsättning, regleras genom planbestämmelser. Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark innan vattnet släpps till det kommunala dagvattennätet.

Uppvärmning/el

Området kan försörjas med fjärrvärme från Vattenfalls fjärrvärmeanläggning öster om planområdet. Befintliga ledningar för fjärrvärme inom kvartersmark kommer att behövas flyttas.

Nacka Energi AB ansvarar för elförsörjning. Befintliga transformatorstationer som nu är placerade på det området som avses bebyggas ska flyttas till nya lägen norr om Fisksätravägen. Utöver dessa två transformatorstationer tillkommer en ny som placeras invid parkeringsplatsen vid Fisksätra Centrum.

Vinterväghållning

Vid snöröjning finns möjlighet att lägga snö inom parkområdena i den östra respektive västra delen av planområdet, norr om Fisksätravägen.

Avfallshantering

Befintlig sopsugsanläggning planeras att uppgraderas i samband med utbyggnaden av området. Sopsugsanläggningen måste byggas om dels för att höja kapaciteten för sophantering då fler lägenheter byggs och dels för att få en effektivare tömning. En ny sopsugsterminal planeras att placeras i bottenvåningen på det före detta polishuset.

Ekonomiska frågor

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Nacka kommun. Enligt avtalet står fastighetsägaren för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet ska regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Nacka kommun. Exploatören ska bekosta de allmänna anläggningarna.

Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp ska läggas om inom allmän platsmark och kvartersmark. Omläggning av kommunala ledningar, liksom ledningar med annan ägare, bekostas av exploatören. Säkerställande genom ledningsrätt bekostas av exploatören.

Befintliga transformatorstationer med ledningar ska flyttas till nytt läge norr om Fisksätravägen samt en ny anordnas. Omläggning av ledningar samt kostnaderna för flytt av transformatorstationerna, uppförande av en ny, tredje, transformatorstation samt nödvändig fastighetsbildning betalas av exploatören.

Överlåtelse av kommunal mark till allmän plats kommer att ske. Exploatören ska ersätta kommunen för detta. Se vidare i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning. Detta ska regleras i exploateringsavtalet och en överenskommelse om fastighetsreglering ska bifogas avtalet.

Kommunala investeringar

Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden finansieras av exploatören. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen.

VA-anslutningsavgift

Vid anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet tas anläggningsavgift ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovs- och planavgifter

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsansökan.

Fastighetsrättsliga avgifter

För bildande av nya fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Anna Ellare	planarkitekt	Planenheten
Karin Stadig	projektledare	Exploateringsenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	Planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	Planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	Planenheten
Jonas Nilsson	miljöstrateg	Miljöenheten
Per Johnsson	projektingenjör	Nacka Vatten och avfall AB
Emma Nilsson	VA-ingenjör	Nacka Vatten och avfall AB
Pia Bellander	Förätningslantmätare	Lantmäterienheten

Övriga:

Per Jacobsson	planarkitekt	Tengbom
---------------	--------------	---------

Planenheten

Angela Jonasson	Anna Ellare	Per Jacobsson
Biträdande planchef	Planarkitekt	Planarkitekt